

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Uppsalahus nr 31  
Org.nr: 716422-3625





---

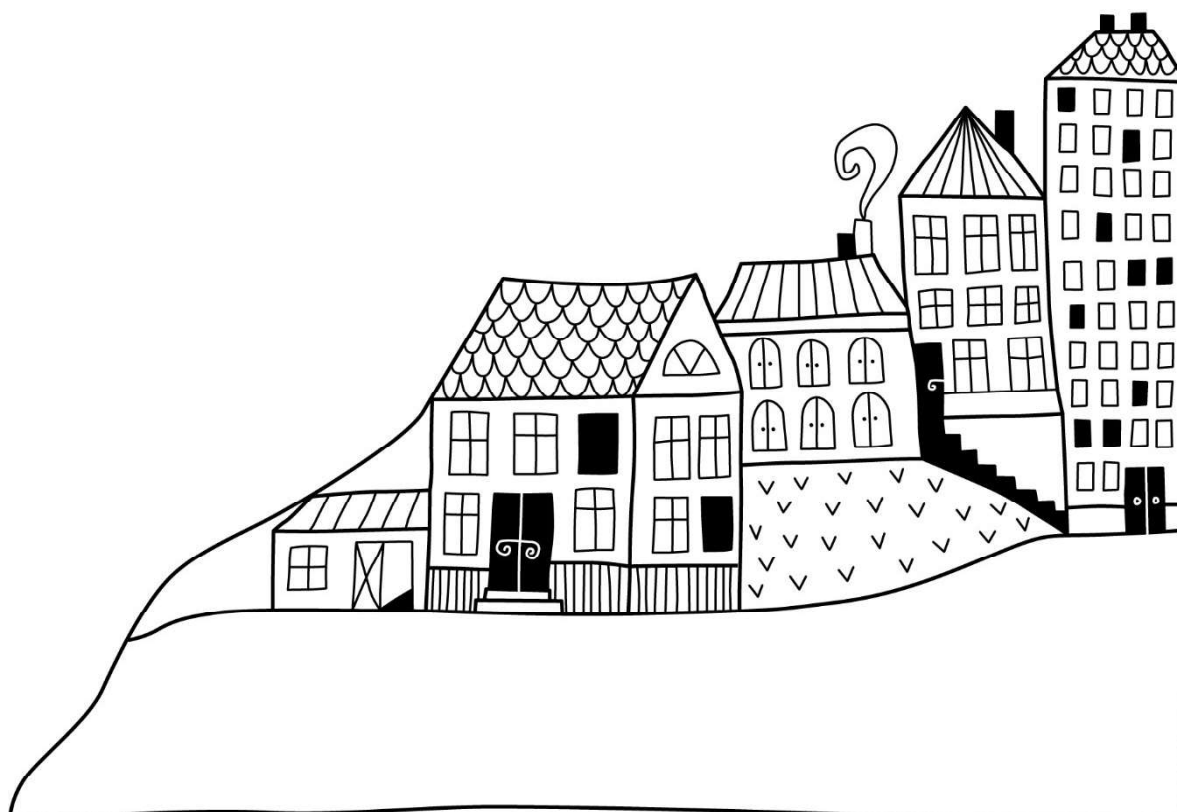
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för  
RB BRF Uppsalahus nr 31 får härmed  
upprätta 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet 546 tkr ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 961 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norby 114:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 20 st bostadshus varav ett av husen har en våning och resten av husen har två våningar, med totalt 44 lägenheter. Dessutom finns förråd, carportbyggnader och 17 st garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
2 rum och kök	12	Garage	17
3 rum och kök	28		
4 rum och kök	2		
5 rum och kök	2		
Gruppboende	1		

Total tomtarea 17 477 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt\* 3 663 m<sup>2</sup>

\*Fel yta i tidigare årsredovisningar. Ytan har korrigerats enligt senaste fastighetsdeklaration.

Årets taxeringsvärde 75 023 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 033 000 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.

### Samfällighet

RB BRF Uppsalahus 31 är medlem och har andelar i Trädgårdsstadens samfällighetsförening samt Eksoppsvägens samfällighetsförening. Trädgårdsstadens samfällighetsförening har bland annat ansvar för den tekniska förvaltningen av värmecentralen och kulvertar som försörjer närmare 300 lägenheter inom området med värme och vatten. Eksoppsvägens samfällighetsförening har förvaltningsansvaret för vägunderhåll och sophämtningen för bostäderna på Eksoppsvägen. Samfällighetsföreningarna uttaxerar driftskostnaderna enligt medlemmarnas andelstal.

### 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 48 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast juni 2022 och visar på ett underhållsbehov om 814 tkr i snitt per år för de närmsta 30 åren. För de närmaste 10 åren är snittkostnaden 1 218 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbehandling	2017
Balkongrenovering	2018/2019
Fasadmålning	2018/2019
Stamspolning	2020
Ventilationsrengöring	2020
Montering av ventilationsaggregat	2021

#### Årets utförda underhåll (kr)

Beskrivning	Belopp
Rengöring frånluftskanaler	35 780
Rensning av hängrännor	25 853



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Persson	Ordförande	2024 som ordförande till 2023
Karin Klang	Sekreterare	2024
Jenna Anderson	Vice ordförande	2024
Emelie Eriksson	Ledamot	2024
Elvy Dahlsten	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hanna-Linn Wargelius	Suppleant	2023
Kristina Almby	Suppleant	2023
Magnus Lindström	Suppleant	2023
Anders Niklas Lindberg	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB – Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	2023
Lars Beckel	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB – Johanna Andersson	2023
Nils Rosengren	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Bosaeus	2023
Jimmy Cedervall	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m<sup>2</sup>/år.

I årsavgiften ingår basutbud bredband och tv, uppvärmning och vatten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 218	3 356	3 344	3 349	3 349
Resultat efter finansiella poster	546	975	839	435	-3 240
Årets resultat	546	975	839	435	-3 240
Resultat exklusive avskrivningar	961	1 391	1 250	845	-2 830
Balansomslutning	42 886	42 786	42 629	42 076	42 681
Soliditet %	53	52	50	48	47
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	16	18	14	108	86
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	516	262	157	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> **	857	894	894	894	821
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	412	362	398	401	1 282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	398	359	361	369	324
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	76	64	71	71	78
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 643	4 647	4 774	4 901	5 028

\*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.

\*\*Nyckeltalet för 2019-2021 har justerats då ytan har varit felaktig vid beräkning. Total bostadsyta är 3 663 m<sup>2</sup> (och inte 3 993m<sup>2</sup> som tidigare redovisats).

**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 829 673	2 501 505	8 862 486	974 866
Disposition enl. årsstämmobeslut			974 866	-974 866
Reservering underhållsfond		731 000	-731 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 633	61 633	
Årets resultat				545 952
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 829 673</b>	<b>3 170 873</b>	<b>9 167 985</b>	<b>545 952</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 837 353
Årets resultat	545 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-731 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 633
<b>Summa</b>	<b>9 713 938</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 9 713 938

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 218 372	3 356 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	93 312
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 218 372</b>	<b>3 449 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 737 396	-1 566 441
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 159	-170 594
Personalkostnader	Not 6	-67 909	-49 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 249	-416 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 374 713</b>	<b>-2 202 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>843 659</b>	<b>1 246 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 744	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 563	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-319 013	-275 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 706</b>	<b>-271 865</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>545 952</b>	<b>974 866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>545 952</b>	<b>974 866</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	39 662 794	40 072 731
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	40 286	45 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 703 081</b>	<b>40 118 330</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 742 081</b>	<b>40 157 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 14	16 188	16 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	32 437	305 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 625</b>	<b>321 349</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 095 195	2 306 895
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 095 195</b>	<b>2 306 895</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 143 820</b>	<b>2 628 244</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 885 901</b>	<b>42 785 574</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 829 673	9 829 673
Fond för yttre underhåll		3 170 873	2 501 505
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 000 546</b>	<b>12 331 178</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 167 985	8 862 486
Årets resultat		545 952	974 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 713 938</b>	<b>9 837 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 714 483</b>	<b>22 168 531</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	6 125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 125 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 562 500	13 987 500
Leverantörsskulder	Not 18	0	47 698
Skatteskulder	Not 19	13 589	6 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	595 328	449 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 171 417</b>	<b>14 492 043</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>42 885 901</b>	<b>42 785 574</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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
Installationer	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	3 139 546	3 276 044
Hyror, garage	61 200	61 200
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-900
Elavgifter	2 626	3 170
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 218 372</b>	<b>3 356 314</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Övriga rörelseintäkter	0	975
Försäkringsersättningar	0	92 344
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>93 312</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-61 633	-13 645
Reparationer	-47 620	-196 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 876	-178 876
Samfällighetsavgifter	-1 117 049	-979 422
Försäkringspremier	-173 113 <sup>1</sup>	-109 308
Kabel- och digital-TV	-60 750	-60 750
Pcb/Radon tillsyn	-5 715	0
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 712	-25 846
Obligatoriska besiktningar	-14 963	-3 026
Förbrukningsinventarier	-2 149	-194
Fastighetsel	-49 216 <sup>2</sup>	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 737 396</b>	<b>-1 566 441</b>

<sup>1</sup> Förhöjd premie pga ålder.

<sup>2</sup> Avser debiterad el från Eksoppsvägens Samfällighetsförening för 2017-2021.



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 243	-114 117
Lokalkostnader	0	-150
Arvode, yrkesrevisorer	-11 263	-10 938
Övriga förvaltningskostnader	-9 219	-33 950
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-5 236
Representation	-893	-500
Medlems- och föreningsavgifter	-3 375	-3 375
Bankkostnader	-2 640	-2 090
Övriga externa kostnader	-980	-237
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-154 159</b>	<b>-170 594</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden*	-22 500	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-4 500
Sociala kostnader	-17 409	-11 783
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-67 909</b>	<b>-49 283</b>

\*Arvoden för 2020 var för högt upplupet bokat, varför kostnaden för 2021 visar mycket lägre.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-409 937	-409 937
Avskrivning Installationer	-5 313	-6 641
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-415 249</b>	<b>-416 578</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Andelsutdelning Riksbyggen Intresseförening	3 744	3 744
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 744</b>	<b>3 744</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 536	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	27	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 563</b>	<b>20</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-319 013	-275 337
Övriga räntekostnader	0	-291
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-319 013</b>	<b>-275 628</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	52 742 131	52 742 131
Mark	3 420 000	3 420 000
	<b>56 162 131</b>	<b>56 162 131</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 162 131</b>	<b>56 162 131</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 089 400	-8 679 463
	<b>-9 089 400</b>	<b>-8 679 463</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-409 937	-409 937
	<b>-409 937</b>	<b>-409 937</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
	<b>-7 000 000</b>	<b>-7 000 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	36 242 794	36 652 731
Mark	3 420 000	3 420 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 200 000	18 800 000
Lokaler	3 626 000	3 036 000
Småhus	43 197 000	43 197 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>75 023 000</b>	<b>65 033 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 776 000</i>	<i>38 986 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 247 000</i>	<i>26 047 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	53 125	106 250
	<b>53 125</b>	<b>106 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	-53 125
	<b>0</b>	<b>-53 125</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 125</b>	<b>53 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-7 526	-885
	<b>-7 526</b>	<b>-885</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-5 312	-6 641
	<b>-5 312</b>	<b>-6 641</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-12 839	-7 526
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 839</b>	<b>-7 526</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>40 286</b>	<b>45 599</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	40 286	45 599

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar Riksbyggen Intresseförening	39 000	39 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	16 188	16 163
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 188</b>	<b>16 163</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	0	140 524
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 249	17 246
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 188	15 188
Förutbetald samfällighetsavgift	0	132 168
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 437</b>	<b>305 126</b>





**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	539	539
Transaktionskonto	3 094 656	2 306 355
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 095 195</b>	<b>2 306 895</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 562 500	20 112 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 562 500	-13 487 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 125 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,51%	2022-03-28	6 650 000,00	-6 650 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,42%	2023-03-28	0,00	6 650 000,00	0,00	6 650 000,00
SWEDBANK	2,51%	2023-01-28	1 837 500,00	0,00	50 000,00	1 787 500,00
SWEDBANK	2,50%	2023-01-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,09%	2023-03-25	6 625 000,00	0,00	500 000,00	6 125 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 112 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550 000,00</b>	<b>19 562 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 650 000 kr, 1 787 500 kr, 5 000 000 kr och 6 125 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 250 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 312 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	0	47 698
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>47 698</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	2
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	190 876	178 876
Debiterad preliminärskatt	-177 287	-172 007
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 589</b>	<b>6 871</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	17 752	17 468
Upplupna räntekostnader	52 375	32 394
Upplupna driftskostnader	9 063	150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 489	8 572
Upplupna elkostnader	49 216	0
Upplupna styrelsearvoden	56 500	60 500
Upplupna försäkringskostnader	32 589	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 932	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 412	330 890
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>595 328</b>	<b>449 974</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 098 000	44 098 000

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, digitalt signerad enligt bilaga

---

Håkan Persson

---

Karin Klang

---

Jenna Anderson

---

Emelie Eriksson

---

Elvy Dahlsten

Revisionsberättelsen har lämnats digitalt enligt bilaga

---

Borev Revision AB, Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

Lars Beckel  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490854472

## Dokument

### Brf Uppsalahus 31 Årsredovisning 2022

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-04-14 13:44:28 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2023-04-19 16:27:18 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

## Signerande parter

Håkan Persson (HP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Håkan Persson"  
Signerade 2023-04-17 11:40:22 CEST (+0200)

Karin Klang (KK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Maria Hansson"  
Signerade 2023-04-17 16:42:23 CEST (+0200)

Jenna Anderson (JA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNA ANDERSON"  
Signerade 2023-04-19 08:59:29 CEST (+0200)

Emelie Eriksson (EE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMELIE ERIKSSON"  
Signerade 2023-04-18 07:53:35 CEST (+0200)

Elvy Dahlsten (ED)

Lars Beckel (LB)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490854472



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELVY DAHLSTEN"  
Signerade 2023-04-17 12:40:37 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Beckel"  
Signerade 2023-04-19 09:49:14 CEST (+0200)*

Tomas Ericson (TE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"  
Signerade 2023-04-19 16:27:18 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 31, org.nr 716422-3625

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 31 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av

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

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Lars Beckel  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 16:31

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 19.04.2023 13:41

DOCUMENT ID:

B1eqXI6M2

ENVELOPE ID:

B1kq7LpM2-B1eqXI6M2

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 31 - RB medrevisor 2022 - för sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars Beckel larsbeckel@gmx.de	Signed Authenticated	19.04.2023 15:15 19.04.2023 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/26) IP: 78.77.205.35
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	19.04.2023 16:31 19.04.2023 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* 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 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 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 planerliga 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 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Uppsalahus nr 31 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](http://www.riksbyggen.se)

