

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Uppsalahus 33  
Org nr: 716422-3641





---

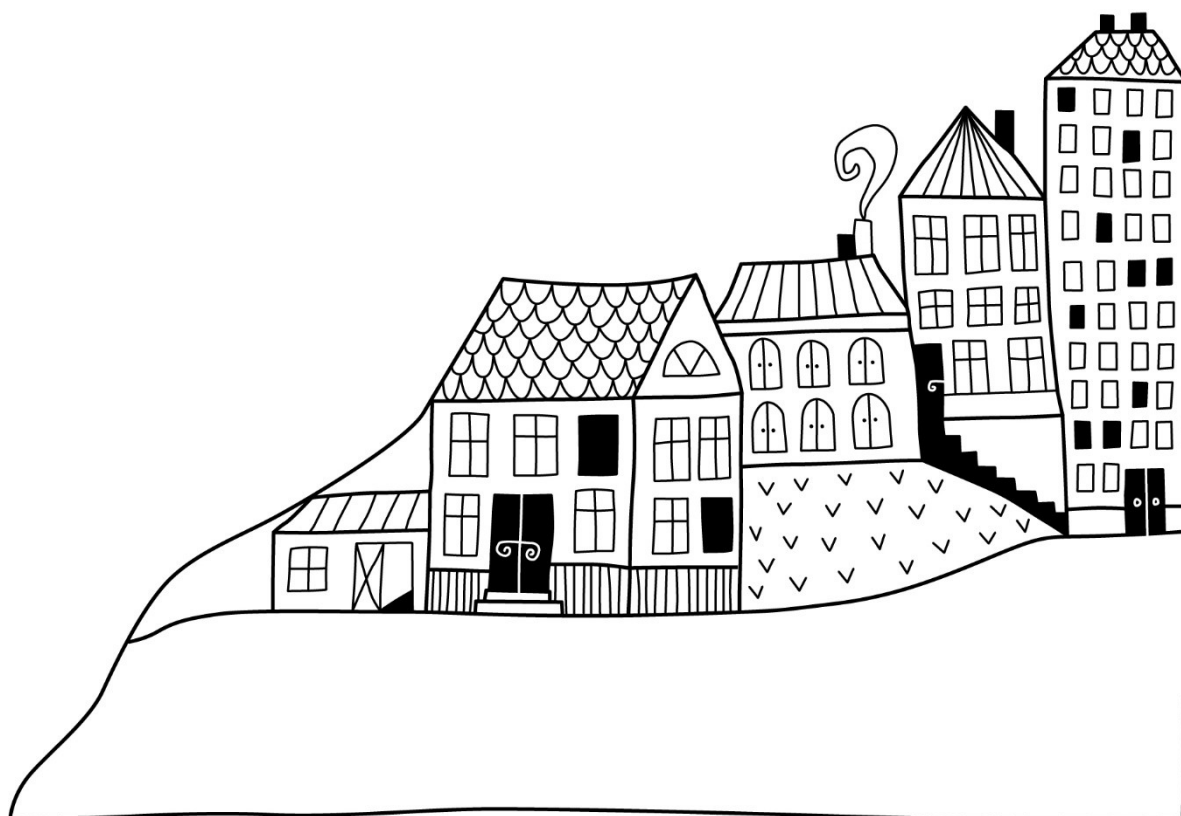
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norby 118:1, 119:1 och 121:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 70 lägenheter, ett elevhem, förråd, garage samt carportbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1992.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	28
4 rum och kök	8
5 rum och kök	10

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	39
Antal p-platser	39

Total tomtarea 21 267 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 331 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 329 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt (garage) 317 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 646 m<sup>2</sup>

\*I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens garage genomförts, vilket resulterat i mindre lokalarea jämfört med föregående år.

Årets taxeringsvärde 132 450 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 221 000 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

Föreningen är delaktig i Trädgårdsstadens Samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Uppsalahus 31 och RB Brf Uppsalahus 32. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar vatten, värme, kabel-TV och gemensamhetslokal inom området med dagisverksamhet.

#### 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 98 tkr och planerat underhåll för 210 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i oktober 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 598 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond är 1 446 tkr enligt underhållsplan.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Entrétak	2012-2013	Förlängning, hängrännor
Fasad	2012-2013	Enfam.hus, gavlar flerfam.hus
LED-belysning	2015	
Pergola och plank	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	Elevhemmet
Installationer	2016	Stamspolning, OVK
Huskropp utvändigt	2016	Rengöring tak
Rengöring tak, balkonger och carportar	2018	
Målning av parkeringslinjer	2018	
Rengöring fläktar	2019	
Målning av tak	2019	
Byte låssystem	2019-2020	
Ventilationsåtgärder	2020	
Trädfällning	2020	
Stamspolning	2021	
Byte hängrännor och stuprör	2021	
Målning dörrar	2021	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Ventilationsåtgärder	22 513
Målning dörrar	42 152
Hängrännor och översyn takpannor	64 368
Plank och skärmvägg	80 802

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>
Maeva Hachem	Ordförande	2024
Lovisa Senby Posse	Sekreterare	2024
Lena Carlberg	Vice ordförande	2023
Annie Gozzi	Ledamot	2024
Henrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, avgått under året
Magnus Kalm	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
David Fogelström	Suppleant	2023
Felicia Svärd	Suppleant	2024
Svante Karlsson	Suppleant	2023
Ronnie Pingel	Suppleant	2023
Johanna Jangland	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>
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Bengtsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Björn Ternhag (sammankallande)	2023
Peter Foucard	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 083	6 083	6 083	6 081	5 962
Resultat efter finansiella poster	1 358	1 078	1 017	1 180	1 148
Årets resultat	1 358	1 078	1 017	1 180	1 148
Balansomslutning	80 825	80 369	79 638	80 931	81 746
Soliditet %	32	30	29	28	26
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	31	257	39	214	207
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	350	257	330	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	876	876	876	876	857
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> **	349	306	301	279	307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> **	319	250	270	256	278
Ränta, kr/m <sup>2</sup> **	98	132	149	152	159
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> **	830	613	489	380	295

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	4 552 085	2 853 407	1 077 900
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 077 900	-1 077 900
Reservering underhållsfond		1 446 000	-1 446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-209 835	209 835	
Årets resultat				1 358 472
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 899 988</b>	<b>5 788 250</b>	<b>2 695 142</b>	<b>1 358 472</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 931 307
Årets resultat	1 358 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 835
<b>Summa</b>	<b>4 053 614</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 053 614

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 083 300	6 082 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 207	7 134
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 096 507</b>	<b>6 089 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 432 328	-2 270 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-629 260	-708 754
Personalkostnader	Not 6	-108 178	-127 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 145 121</b>	<b>-4 082 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 951 385</b>	<b>2 007 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 000	48 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 558	993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-682 472	-978 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 914</b>	<b>-929 205</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 358 472</b>	<b>1 077 900</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 358 472</b>	<b>1 077 900</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	72 771 977	73 747 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 771 977</b>	<b>73 747 333</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 271 977</b>	<b>74 247 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 775	300
Övriga fordringar		38	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	610 586	554 178
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>615 399</b>	<b>554 561</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	6 937 609	5 566 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 937 609</b>	<b>5 566 737</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 553 008</b>	<b>6 121 299</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 824 986</b>	<b>80 368 632</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		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		5 788 250	4 552 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 688 238</b>	<b>20 452 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 695 142	2 853 407
Årets resultat		1 358 472	1 077 900
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 053 614</b>	<b>3 931 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 741 852</b>	<b>24 383 380</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 097 053	53 606 276
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 097 053</b>	<b>53 606 276</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 509 223	939 400
Leverantörsskulder		343 296	262 426
Skatteskulder	Not 16	2 627	52 221
Övriga skulder	Not 17	179 151	193 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	951 784	931 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 986 081</b>	<b>2 378 976</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 824 986</b>	<b>80 368 632</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	83

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 544 844	5 544 844
Årsavgifter, lokaler	360 796	360 796
Hyror, garage	136 800	136 800
Hyror, p-platser	41 160	41 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-967
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-23
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 083 300</b>	<b>6 082 610</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga ersättningar	13 214	7 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 207</b>	<b>7 134</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-209 835	-414 926
Reparationer	-98 284	-144 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-251 700	-251 150
Samfällighetsavgifter	-1 345 152	-1 140 375
Försäkringspremier	-113 512	-110 462
Pcb/Radonsanering	-2 813	0
Återbäring från Riksbyggen	8 200	7 100
Obligatoriska besiktningar	-23 213	-9 375
Snö- och halkbekämpning*	-196 623	-34 566
Förbrukningsinventarier	-11 331	-938
Fastighetsel	-23 040	-18 760
Sophantering och återvinning	-149 682	-137 544
Förvaltningsarvode drift	-15 344	-14 808
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 432 328</b>	<b>-2 270 798</b>

\*Snö- och halkbekämpning på dagtid vardagar ingick tidigare i fast avtal och redovisades då under förvaltningsarvode administration (se not 5). Från och med januari 2022 sker all snö- och halkbekämpning mot rörlig debitering.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration*	-576 150	-666 828
IT-kostnader	-921	-759
Arvode, yrkesrevisorer	-12 088	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 457	-8 945
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 660	-13 083
Representation	0	-490
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-2 380	-1 830
Övriga externa kostnader	-353	-320
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-629 260</b>	<b>-708 754</b>

*\*Styrelsen har omförhandlat föreningens förvaltningsavtal, vilket bidragit till minskade kostnader för förvaltningsarvode administration.*

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-25 200	-39 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-25 678	-30 531
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 178</b>	<b>-127 731</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-975 356</b>	<b>-975 356</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 000	48 000
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 500	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	993
Övriga ränteintäkter	26	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>41 558</b>	<b>993</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-681 998	-977 926
Övriga räntekostnader	-474	-272
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-682 472</b>	<b>-978 198</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-13 116 608	-12 141 252
	<b>-13 116 608</b>	<b>-12 141 252</b>

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

	-975 356	-975 356
	<b>-975 356</b>	<b>-975 356</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-14 091 964</b>	<b>-13 116 608</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	67 268 977	68 244 333
Mark	5 503 000	5 503 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	79 000 000	53 000 000
Lokaler	4 240 000	5 011 000
Småhus	49 210 000	49 210 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>132 450 000</b>	<b>107 221 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>85 202 000</i>	<i>68 962 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 248 000</i>	<i>38 259 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 274	113 512
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 075	142 532
Förutbetald samfällighetsavgift	336 237	298 134
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>610 586</b>	<b>554 178</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	6 937 609	5 566 737
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 937 609</b>	<b>5 566 737</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	53 606 276	54 545 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-679 400	-939 400
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 829 823	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 097 053</b>	<b>53 606 276</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-30	22 089 823,00	0,00	260 000,00	21 829 823,00
SWEDBANK	0,68%	2024-10-25	9 679 648,00	0,00	450 000,00	9 229 648,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	10 896 494,00	0,00	229 400,00	10 667 094,00
<b>Summa</b>			<b>54 545 676,00</b>	<b>0,00</b>	<b>939 400,00</b>	<b>53 606 276,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 21 829 823 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 679 400 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 48 909 276 kr.



**Not 16 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	42 972
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	251 700	251 150
Debiterad preliminärskatt	-249 073	-241 901
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 627</b>	<b>52 221</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	179 151	193 351
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>179 151</b>	<b>193 351</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 600	26 290
Upplupna räntekostnader	87 487	83 216
Upplupna driftskostnader	53 283	11 807
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 631	77 019
Upplupna elkostnader	3 824	3 622
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 585
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	72 000	83 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 320	2 142
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	601 640	622 696
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>951 784</b>	<b>931 578</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Maeva Hachem

---

Lovisa Senby Posse

---

Lena Carlberg

---

Annie Gozzi

---

Magnus Kalm

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson, Borev Revision AB  
Auktoriserad revisor

---

Jan Berghök  
Förtroendevald revisor

---

# 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Uppsalahus 33 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)

