

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Uppsalahus 33
Org nr: 716422-3641





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. 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 Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock 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 20 737 m²

Total bostadsarea 6 331 m²

Lokaler bostadsrätt 329 m²

Lokaler hyresrätt (garage) 317 m²

Total lokalarea 646 m²

Årets taxeringsvärde 132 450 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 132 450 000 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

Samfälligheter

Föreningens fastighet är delägare i gemensamhetsanläggningen Uppsala Norby ga:10 vars ändamål är:

Kulvert för värme, varm- och kallvatten, undercentral och avhärtningsrum, expedition med fastighetsskötarlokal, samlingslokal, bastu med omklädningsrum, centralantennanläggning, traktorgarage, förråd och verkstad, plats för sandupplag, konstverk m.m.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Trädgårdsstadens Samfällighetsförening.

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 456 tkr och planerat underhåll för 270 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i december 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 745 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 245 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	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
Plank och skärmvägg	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utemiljö	202 241
Rengöring entrétak, asfalt, fasad	67 845

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maeva Hachem	Ordförande	2024
Lovisa Senby Posse	Ledamot	2024
Ulf Persson	Ledamot	2025
Martin Schoeps	Ledamot	2025
Magnus Kalm	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svante Karlsson	Suppleant	2025
Juliana Shaffiee	Suppleant	Vald till 2025, avgått efter årsstämman
Felicia Svärd	Suppleant	2024
Håkan Berglund	Suppleant	2024
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Bengtsson	Auktoriserad revisor 2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Fogelström (sammankallande)	2024
Karoline Lindh	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 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 att höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 084	6 083	6 083	6 083	6 081
Resultat efter finansiella poster	289	1 358	1 078	1 017	1 180
Soliditet %	33	32	30	29	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	887	887	887	887	887
Energikostnad kr/kvm	2	3	3	2	2
Sparande kr/kvm	220	365	354	318	333
Skuldsättning kr/kvm	7 544	7 683	7 818	7 953	8 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 903	8 049	8 190	8 331	8 621
Räntekänslighet %	8,9	9,1	9,2	9,4	9,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

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 för bostäder och lokaler delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

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 fastighetsel. Värme och vatten debiteras via samfällighetsavgift och finns därför inte med i beräkningarna av energikostnad per kvm.



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	5 788 250	2 695 142	1 358 472
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 358 472	-1 358 472
Reservering underhållsfond		1 552 000	-1 552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 086	270 086	
Årets resultat				288 958
Vid årets slut	15 899 988	7 070 164	2 771 700	288 958

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 053 614
Årets resultat	288 958
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 086
Summa	3 060 658

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 060 658**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 083 603	6 083 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 683	13 207
Summa rörelseintäkter		6 105 286	6 096 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 971 263	-2 432 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 695	-629 260
Personalkostnader	Not 6	-116 328	-108 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
Summa rörelsekostnader		-4 730 643	-4 145 121
Rörelseresultat		1 374 643	1 951 385
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 000	48 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 981	41 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 102 666	-682 472
Summa finansiella poster		-1 085 685	-592 914
Resultat efter finansiella poster		288 958	1 358 472
Årets resultat		288 958	1 358 472

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	71 796 621	72 771 977
Summa materiella anläggningstillgångar		71 796 621	72 771 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		72 296 621	73 271 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	4 775
Övriga fordringar		387	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	422 588	610 586
Summa kortfristiga fordringar		422 978	615 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 225 429	6 937 609
Summa kassa och bank		7 225 429	6 937 609
Summa omsättningstillgångar		7 648 407	7 553 008
Summa tillgångar		79 945 029	80 824 986



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		7 070 164	5 788 250
Summa bundet eget kapital		22 970 152	21 688 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 771 700	2 695 142
Årets resultat		288 958	1 358 472
Summa fritt eget kapital		3 060 658	4 053 614
Summa eget kapital		26 030 810	25 741 852
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 743 005	31 097 053
Summa långfristiga skulder		32 743 005	31 097 053
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 891 371	22 509 223
Leverantörsskulder		312 967	343 296
Skatteskulder	Not 16	12 329	2 627
Övriga skulder	Not 17	155 345	179 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	799 202	951 784
Summa kortfristiga skulder		21 171 214	23 986 081
Summa eget kapital och skulder		79 945 029	80 824 986



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	288 958	1 358 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	975 356	975 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 264 314	2 333 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	192 421	-60 838
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-197 015	37 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 259 720	2 310 272
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-971 900	-939 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-971 900	-939 400
Årets kassaflöde	287 820	1 370 872
Likvidamedel vid årets början	6 937 609	5 566 737
Likvidamedel vid årets slut	7 225 429	6 937 609
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
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	83

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	5 544 847	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	0	-300
Summa nettoomsättning	6 083 603	6 083 300

I "Årsavgift, bostäder" och "Årsavgift, lokaler" ingår driftkostnader, värme och vatten, reparationskostnader, fastighetsskötsel av gemensamma ytor, förvaltning och administration av föreningen, försäkringar för fastigheten samt bostadsrättstillägg för varje enskild bostad, skatter och avgifter, räntor och amortering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	21 687	13 214
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
Summa övriga rörelseintäkter	21 683	13 207

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-270 086	-209 835
Reparationer	-135 739	-98 284
Vattenskador	-320 707	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 402	-251 700
Samfällighetsavgifter	-1 344 948	-1 345 152
Försäkringspremier	-127 274	-113 512
Pcb/Radonsanering	-11 474	-2 813
Återbäring från Riksbyggen	6 100	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 240	0
Obligatoriska besiktningar	-4 500	-23 213
Snö- och halkbekämpning	-262 512	-196 623
Förbrukningsinventarier	-3 345	-11 331
Fastighetsel	-17 334	-23 040
Sophantering och återvinning	-194 262	-149 682
Förvaltningsarvode drift	-13 541	-15 344
Summa driftskostnader	-2 971 263	-2 432 328



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-588 301	-576 150
IT-kostnader	-4 841	-921
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-12 088
Övriga förvaltningskostnader	-27 145	-22 457
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 838	-9 660
Representation	-289	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-3 212	-2 380
Övriga externa kostnader	-320	-353
Summa övriga externa kostnader	-667 695	-629 260

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-31 500	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-27 828	-25 678
Summa personalkostnader	-116 328	-108 178

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-975 356	-975 356

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 000	48 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 000	48 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 398	41 500
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	234	32
Övriga ränteintäkter	349	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 981	41 558



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 102 666	-681 998
Övriga räntekostnader	0	-474
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 102 666	-682 472

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	86 863 941	86 863 941
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 863 941	86 863 941

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 091 964	-13 116 608
	-14 091 964	-13 116 608

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-975 356	-975 356
	-975 356	-975 356

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 067 320	-14 091 964
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	66 293 621	67 268 977
Mark	5 503 000	5 503 000

Taxeringsvärden

Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	4 240 000	4 240 000
Småhus	49 210 000	49 210 000

Totalt taxeringsvärde

	132 450 000	132 450 000
<i>varav byggnader</i>	85 202 000	85 202 000
<i>varav mark</i>	47 248 000	47 248 000



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening Uppland	500 000	500 000
Summa andra långfristiga fordringar	500 000	500 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 678	127 274
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 974	147 075
Förutbetald renhållning	5 858	0
Förutbetald samfällighetsavgift	112 079	336 237
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 588	610 586

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	7 225 429	6 937 609
Summa kassa och bank	7 225 429	6 937 609

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	52 634 376	53 606 276
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-359 400	-679 400
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 531 971	-21 829 823
Långfristig skuld vid årets slut	32 743 005	31 097 053

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,68%	2023-03-30	21 829 823,00	-21 699 823,00	130 000,00	0,00
SWEDBANK	4,62%	2024-03-28	0,00	10 849 823,00	97 500,00	10 752 323,00
SWEDBANK	0,68%	2024-10-25	9 229 648,00	0,00	450 000,00	8 779 648,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	3,80%	2026-03-25	0,00	10 850 000,00	65 000,00	10 785 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	10 667 094,00	0,00	229 400,00	10 437 694,00
Summa			53 606 276,00	0,00	971 900,00	52 634 376,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 10 752 323 kr och 8 779 648 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 359 400 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 47 937 376 kr.



Not 16 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	261 402	251 700
Debiterad preliminärskatt	-249 073	-249 073
Summa skatteskulder	12 329	2 627

Not 17 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	155 345	179 151
Summa övriga skulder	155 345	179 151

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 590	22 600
Upplupna räntekostnader	85 310	87 487
Upplupna driftskostnader	148 651	53 283
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	96 631
Upplupna elkostnader	2 139	3 824
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	71 900	72 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 611	601 640
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	799 202	951 784

Not 19 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen projekterar ett takbyte på fastigheten. Arbetet planeras genomföras under 2024.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Maeva Hachem



Lovisa Senby Posse



Ulf Persson



Martin Schoeps



Magnus Kalm

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



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, 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 skuldtyngd 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 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



Verifikat

Transaktion 09222115557515975506

Dokument

RB Brf Uppsalahus 33, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-24 08:47:36 CEST (+0200) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-05-02 10:01:49 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen
johanna.jangland@riksbyggen.se

Signerare

Maeva Hachem (MH)
maevahachem@hotmail.com



Maeva

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAEVA HACHEM"
Signerade 2024-04-24 23:51:53 CEST (+0200)

Lovisa Senby Posse (LSP)
senby.posse@outlook.com



Lovisa

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOVISA SENBY POSSE"
Signerade 2024-04-28 15:35:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515975506

Ulf Persson (UP)
ulf.persson9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF PERSSON"

Signerade 2024-04-29 18:56:34 CEST (+0200)

Martin Schoeps (MS)
martinschoeps1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SCHOEPS"

Signerade 2024-04-25 06:13:44 CEST (+0200)

Magnus Kalm (MK)
Riksbyggen
magnus.kalm@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Sebastian Kalm"

Signerade 2024-04-25 08:35:34 CEST (+0200)

Jan Berghök (JB)
jan.berghook@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Berghök"

Signerade 2024-04-30 00:33:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515975506

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB
tomas.ericson@borev.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tomas Ericson', written over a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-05-02 10:01:49 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>

