

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 11
Org nr: 717600-6190



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-08-24. Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-12.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 26:7 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adress är Storgatan 12 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget är kollektivt tecknat för samtliga medlemmar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	14
3 rum och kök	10
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	17

Total tomtarea	1 656 m ²
Total bostadsarea	2 429 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Årets taxeringsvärde	52 927 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 424 000 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, teknisk förvaltning, lokalvård, fastighetsdrift
UBC	Fastighetsskötsel
Otis AB	Hissar service och tillsyn
Kiwa AB	Hissbesiktning
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV, internet
Vattenfall AB	Uppvärmning
Sala/Heby Energi AB & Vattenfall AB	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och hushållsavfall
Ragn-Sells AB	Källsortering
Returpappercentralen	Källsortering
AB Byggbeslag Lås & säkerhet	Nyckelhantering
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskydd

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 95 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 31 068 tkr totalt för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 503 kr per kvadratmeter och år.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Asfaltering	2012
Fönsterbyte	2014
Låsbyte	2016
Byte av belysning	2016
Ombyggnad undercentral	2019
Byte kallvattenservis	2019
Utbyte kallvattenledning	2019
Stamspolning	2020
Takomläggning	2021

Hissar	2022
Byte undertaksplattor entré	2022-2023
Stamspolning	2022-2023
Byte frånluftsfläktar	2022-2023
Stamspolning, skorstensarbete och installation rökgasfläkt	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El-arbeten	8 004

Planerat underhåll	År
Relining stammar	2025-2026
Dränering	2026
Balkonger	2027
Elarbeten	2026-2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Örneholt	Ordförande	2026
Oskar Holm	Sekreterare	2026
Elsa Willebrand	Vice ordförande	2025
Ahmad Orfali	Ledamot	2025
Andreas Restrup	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Pihlgren	Suppleant	2025
Eva-Lena Bengtsson	Suppleant	2026
Ing-Marie Lindberg	Suppleant	Avgått under året
Ebba Björk	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets AB	Auktoriserad revisor	2025
Liisa Holopainen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Blomberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette von Malmberg (sammankallande)	2025
Elsa Willebrand	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2026-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 498	2 292	2 061	1 885	1 831
Resultat efter finansiella poster*	494	83	-65	-125	-2 061
Soliditet %*	83	83	83	-35	-31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	894	805	742	725
Energikostnad kr/kvm*	266	239	237	256	239
Sparande kr/kvm*	275	227	216	128	196
Skuldsättning kr/kvm*	2 075	2 101	2 127	2 147	2 164
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 145	2 172	2 199	2 219	2 237
Räntekänslighet %*	2,2	2,4	2,7	3,0	3,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2 och 3.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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 delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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 delat med 100. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3. 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	326 997	29 061 700	1 264 183	-3 141 421	83 329
Disposition enl. årsstämmobeslut				83 329	-83 329
Reservering underhållsfond			1 021 000	-1 021 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 004	8 004	
Årets resultat					494 400
Vid årets slut	326 997	29 061 700	2 277 179	-4 071 088	494 400

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 058 092
Årets resultat	494 400
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 021 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 004
Summa	-3 576 688

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 576 688

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 498 272	2 291 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	55 219
Summa rörelseintäkter		2 498 572	2 347 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 180 707	-1 482 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 990	-337 283
Personalkostnader	Not 6	-77 775	-59 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-187 840	-278 623
Summa rörelsekostnader		-1 863 311	-2 158 321
Rörelseresultat		635 261	188 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 782	22 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-164 643	-128 353
Summa finansiella poster		-140 861	-105 502
Resultat efter finansiella poster		494 400	83 329
Årets resultat		494 400	83 329

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 481 283	31 669 123
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 481 283	31 669 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		31 483 283	31 671 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		128	6 578
Övriga fordringar	Not 12	6 678	9 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 014	139 685
Summa kortfristiga fordringar		122 820	155 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 180 808	1 530 296
Summa kassa och bank		2 180 808	1 530 296
Summa omsättningstillgångar		2 303 628	1 686 071
Summa tillgångar		33 786 911	33 357 194

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		326 997	326 997
Uppskrivningsfond		29 061 700	29 061 700
Fond för yttre underhåll		2 277 179	1 264 183
Summa bundet eget kapital		31 665 876	30 652 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 071 088	-3 141 421
Årets resultat		494 400	83 329
Summa fritt eget kapital		-3 576 688	-3 058 092
Summa eget kapital		28 089 187	27 594 788
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 187 297	2 462 644
Summa långfristiga skulder		1 187 297	2 462 644
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 022 053	2 812 562
Leverantörsskulder		105 890	72 803
Skatteskulder	Not 16	4 003	5 960
Övriga skulder	Not 17	26 015	6 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	352 466	402 231
Summa kortfristiga skulder		4 510 427	3 299 762
Summa eget kapital och skulder		33 786 911	33 357 194



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	635 261	188 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187 840	278 623
	823 100	467 453
Erhållen ränta	28 824	2 907
Erlagd ränta	-157 883	-123 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 041	347 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	27 912	-35 330
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-5 586	21 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	716 368	333 934
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-65 856	-65 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 856	-65 856
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	650 512	268 078
Likvida medel vid årets början	1 530 296	1 262 218
Likvida medel vid årets slut	2 180 808	1 530 296
Kassa och Bank BR	2 180 808	1 530 296



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats, fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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	48
Standardförbättringar VVS och hissar	Linjär	20
Standardförbättringar loftgångar och fönster	Linjär	30
Standardförbättringar lekplats och Individuell mätning	Linjär	10
Standardförbättringar installation solceller	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	2 168 856	1 960 664
Hyror, lokaler	1 600	1 600
Hyror, garage	43 200	44 100
Hyror, p-platser	81 600	81 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 277	-7 040
Rabatter	0	-22 678
Elavgifter	109 568	134 426
Kabel-tv-avgifter	76 020	76 020
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	20 531	23 291
Övriga sidointäkter	2 114	1 689
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	2 498 272	2 291 933

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	300	55 219
Summa övriga rörelseintäkter	300	55 219

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-8 004	-207 812
Reparationer	-95 243	-288 698
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 610	-61 290
Försäkringspremier	-67 220	-64 547
Kabel- och digital-TV	-70 436	-70 430
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 719	-6 021
Serviceavtal*	-22 772	-26 098
Obligatoriska besiktningar**	-23 425	-5 833
Övriga utgifter, köpta tjänster	-500	0
Snö- och halkbekämpning	-7 722	-9 649
Förbrukningsmaterial	-9 445	-1 468
Vatten	-140 623	-112 862
Fastighetsel	-123 886	-96 707
Uppvärmning	-403 195	-390 973
Sophantering och återvinning***	-59 104	-71 515
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel/utemijö	-80 702	-68 842
Summa driftskostnader	-1 180 707	-1 482 445

* Differens beror på att Otis ej periodiserades 2023/2024

** Differens beror på att en statuskontroll av öppen spis utförts 241120 samt högre kostnad av Kiwa Inspecta AB

*** Differens beror delvis på att det varit fel periodiserat tidigare år 2022/2023



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-261 359	-239 158
Lokalkostnader	-132	-151
Arvode, yrkesrevisorer *	-29 500	-35 200
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-6 014
Övriga förvaltningskostnader **	-14 131	-30 428
Kreditupplysningar	-1 875	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 406	-13 632
Kontorsmateriel	-5 386	-5 868
Telefon och porto	-377	-348
Medlems- och föreningsavgifter	-2 625	-2 625
Konsultarvoden, utredning stramrenovering	-87 000	0
Bankkostnader	-3 086	-3 117
Övriga externa kostnader	-2 055	-563
Summa övriga externa kostnader	-416 990	-337 283
* För lågt uppbokat 2022/2023		
** Färre tjänster som köpts 2024/2025		

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-37 500	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-14 275	-9 970
Summa personalkostnader	-77 775	-59 970

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-127
Avskrivningar tillkommande utgifter	-187 840	-278 495
Avskrivning Installationer	0	-2
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-187 840	-278 623

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-163 523	-128 263
Övriga räntekostnader	-1 120	-90
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-164 643	-128 353

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 938 609	1 938 609
Mark	29 304 000	29 304 000
Standardförbättringar	6 949 274	6 949 274
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 191 883	38 191 883
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 938 609	-1 938 482
Standardförbättringar	-4 584 151	-4 305 657
	-6 522 760	-6 244 139
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-127
Årets avskrivning standardförbättringar	-187 840	-278 495
	-187 840	-278 621
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 710 600	-6 522 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 481 283	31 669 123
Varav		
Mark	29 304 000	29 304 000
Standardförbättringar	2 177 283	2 365 123
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 800 000	56 000 000
Lokaler	127 000	424 000
Totalt taxeringsvärde	52 927 000	56 424 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 113 000</i>	<i>27 120 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 814 000</i>	<i>29 304 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	20 803	20 803
Installationer	133 015	133 015
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 818	153 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 803	-20 803
Installationer	-133 014	-133 014
	-153 817	-153 817
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-2
	0	-2
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 803	-20 803
Installationer	-133 015	-133 015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 818	-153 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 000	2 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	6 090	6 927
Andra kortfristiga fordringar	588	2 585
Summa övriga fordringar	6 678	9 512

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 477	20 519
Förutbetalda försäkringspremier	22 662	21 896
Förutbetalda driftkostnader	478	23 735
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 880	51 057
Förutbetald vattenavgift	13 230	10 460
Förutbetald renhållning	4 086	6 149
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 870	5 869
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 014	139 685

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 330 832	902 158
Transaktionskonto	849 976	628 139
Summa kassa och bank	2 180 808	1 530 296

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	5 209 350	5 275 206
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 000	-65 856
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 008 053	-2 746 706
Långfristig skuld vid årets slut	1 187 297	2 462 644

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-03-28	877 956,00	-877 956,00	0,00	0,00
SEB		2025-06-28	768 750,00	-768 750,00	0,00	0,00
SEB	3,19%	2026-06-28	0,00	768 750,00	0,00	768 750,00
SEB	3,20%	2026-03-28	0,00	877 956,00	0,00	877 956,00
SEB	0,73%	2025-12-28	574 750,00	0,00	21 500,00	553 250,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-03-30	738 453,00	0,00	30 356,00	708 097,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2026-09-01	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2027-10-30	1 215 297,00	0,00	14 000,00	1 201 297,00
Summa			5 275 206,00	0,00	65 856,00	5 209 350,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 14 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 st Stadshypotek lån om 1 808 097 kr och tre SEB lån om 2 199 956 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 5 139 350 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	61 610	61 290
Debiterad preliminärskatt	-57 607	-55 330
Summa skatteskulder	4 003	5 960

Not 17 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	26 015	6 206
Summa övriga skulder	26 015	6 206

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	17 100	15 800
Upplupna räntekostnader	24 841	18 081
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	71 196
Upplupna elkostnader	7 087	6 456
Upplupna värmekostnader	16 854	15 031
Upplupna revisionsarvoden	28 750	28 000
Upplupna styrelsearvoden	54 500	50 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 276	197 167
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 466	402 231

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	5 607 700	5 607 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-15

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Matilda Örneholt,
Ordförande

Oskar Holm,

Elsa Willebrand,

Ahmad Orfali,

Andreas Restrup,

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Karin Francois
Auktoriserad revisor
Azets AB

Liisa Holopainen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11
Org.nr 717600-6190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11s finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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,

förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 11 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Karin François
Auktoriserad revisor

Liisa Holopainen
Förtroendevald revisor



RB BRF Uppsalahus 11 (717600-6190)

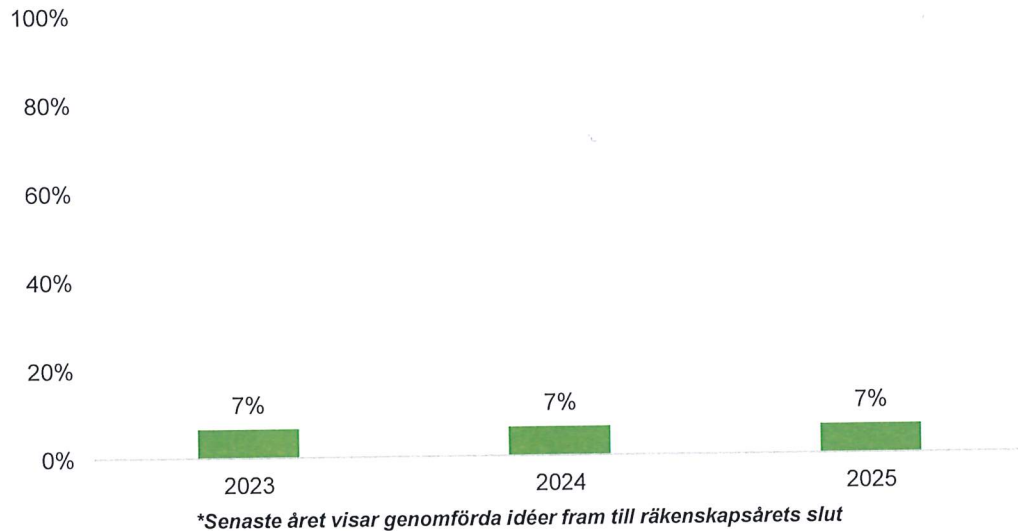


Hållbarhetsidéer

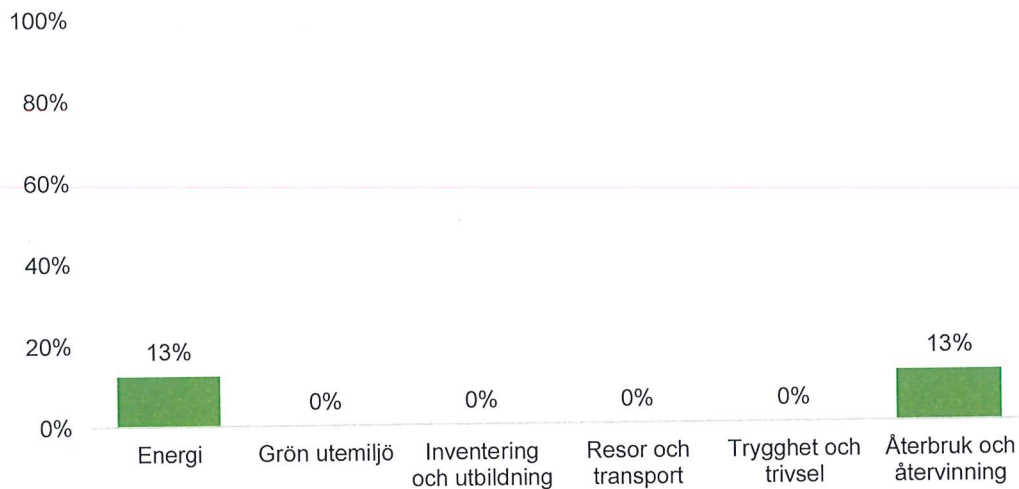
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Uppsalahus 11 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 6% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

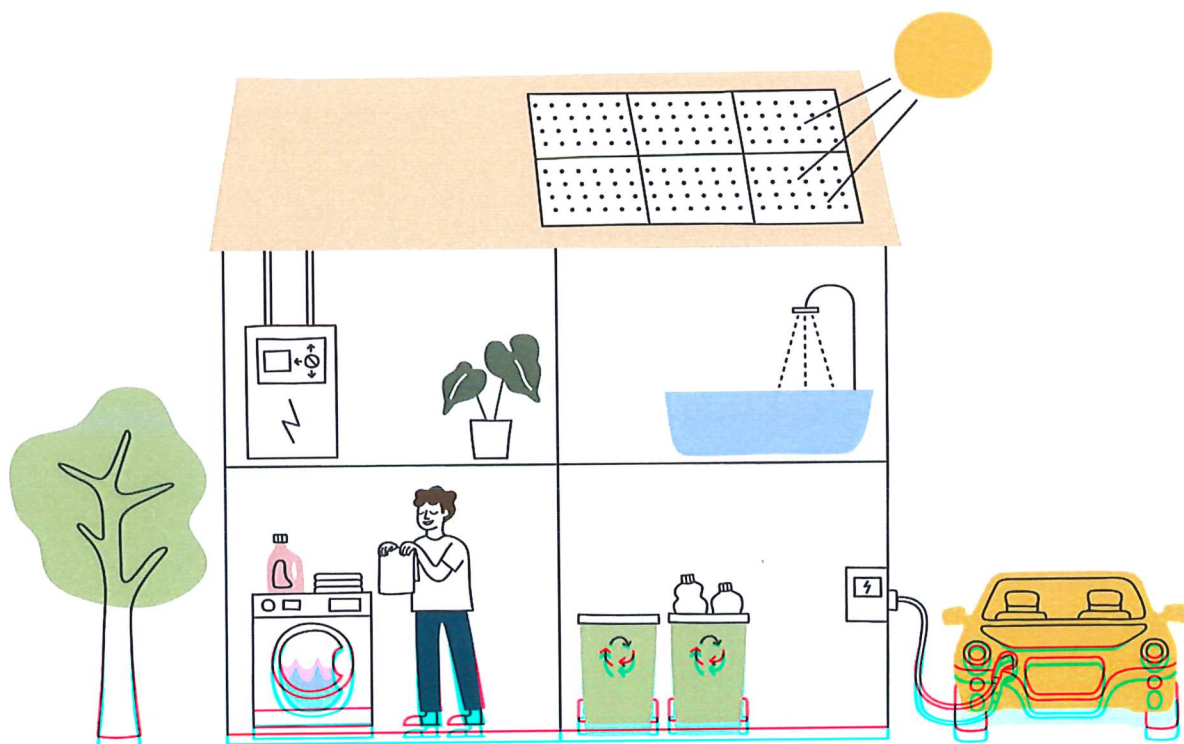
✓ 2024/2025

Energi

Installerat solceller
Infört individuell mätning
Bytt ljuskällor inomhus

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-08-03.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

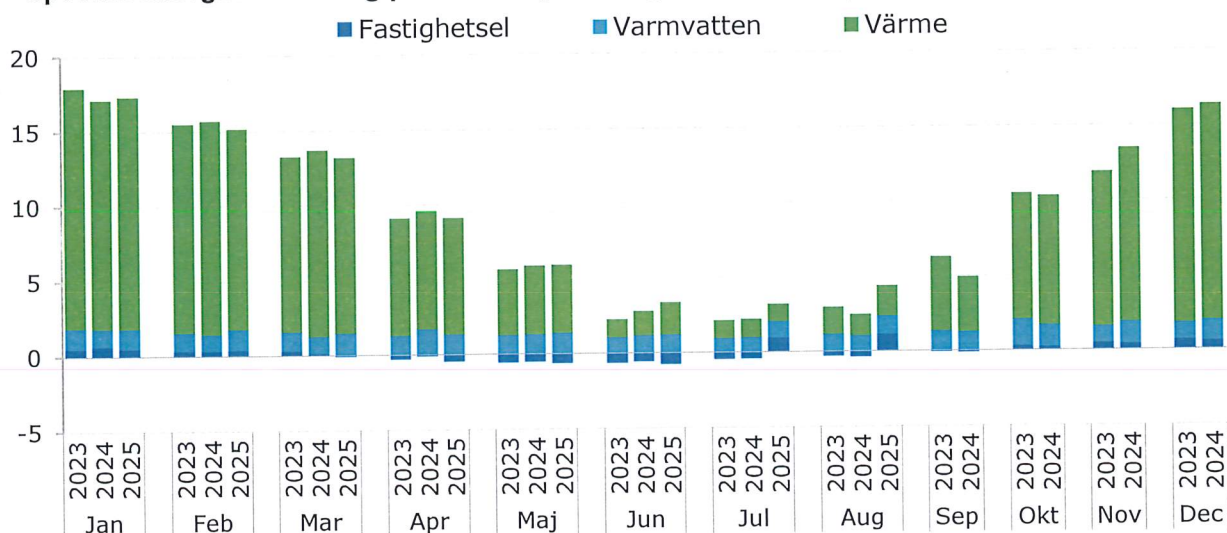
Föreningens totala area var 3 090 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	111	112	115	kWh/m ²
Varav fastighetsel	0	0	2	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	19	18	17	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 840 l/m² varav 300 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 16 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse. 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 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 11 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
www.riksbyggen.se

