

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Uppsalahus nr 13  
Org nr: 717600-6158





---

# Innehållsförteckning

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

Bilagor:  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-11-23. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1967-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet 861 tkr ingår avskrivningar med 1 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 751 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gränby 17:1-3 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (fd Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	21	Antal lokaler	4
2 rum och kök	72	Antal garage	66
3 rum och kök	66	Antal p-platser	130
4 rum och kök	30		

Total tomtarea	24 966 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 992 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 438 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,61 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	202 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	202 379 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppland 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	Fastighetsförvaltning
Aimo Park	Parkeringsbevakning
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband
Vattenfall och Bixia AB	Fastighetsel
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Uppsala Vatten&Avfall AB & Ragn-Sells AB	Sophämtning
Certego AB	Nyckeladministration och passer

#### 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 497 tkr och planerat underhåll för 145 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast juni 2024 och är aktuell.

Underhållsplanen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2 354 tkr de närmaste 30 åren.

Årets avsättning till underhållsfonden är 2 322 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Beskrivning	
Stambyte	2006
Säkerhetsdörrar	2007
Föreningslokal	2012
Innergårdar/parkeringar	2014
Tvättstugeutrustning	2015
Gemensamma utrymmen	2017-2018
Installationer	2018
Garage och p-platser	2018
Utbyte av spolslangar	2020
Torkmaskin	2020
Byte lås, passer- och bokningssystem	2020-2021
Balkongreovering	2020-2021
Glasparti föreningslokal	2020-2021
Målning soprum	2022
Takfotsmålning och fågelsäkring	2022
Nyanläggning plattytta	2022
Garage och p-platser	2022
Tvättmaskin tvättstuga 3	2023
Byte VS, styrenhet och UC	2023
Stamspolning (del 1)	2023
Elarbeten källare och garage	2023
Installation datauttag elrum	2023
Plattor/fundament på gården	2023

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Beskrivning	
Installation och lagning källardörrar	57 500
Stamspolning (del 2)	87 056

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Lokalen 25:an	2024-2025
Rensning ventilationskanaler	2024-2025
Brytskydd entréer	2024-2025

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>
Mats Bohm	Ordförande	2025
Lars Lovén	Vice ordförande	2026
Ann-Caroline Holmgren	Sekreterare	2025
Peter Sahlstedt	Ledamot	2026
Andreas Restrup	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Aneta Ringholm	Suppleant	2025
Sophie Hjort	Suppleant	2026
Susanne Toro Perlevall	Suppleant	2025
Maria Hjelm	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	2025
Gunilla Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Atefeh Ardehi	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Vakant	

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Mats Bohm och Lars Lovén.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Lite information från styrelsen

Under detta budgetår har, utöver rena reparationer, följande upprustningar slutförts:

- Stampsolning slutfördes. Återkommande åtgärd c:a vart 5:e år.
- IMD togs i drift så att elförbrukning nu debiteras på månadsavin
- Antalet laddstolpar för elbilar utökades till 17 stycken, varav ett fåtal är vakanta.

På grund av ökade driftkostnader, omsättning av lån till högre ränta och kommande renoveringsbehov har styrelsen beslutat om en avgifts- och hyreshöjning på 10% från januari 2025.

På grund av ändringar i bostadsrättslagen behöver föreningens stadgar ändras. För att föreningens stadgar ska kunna ändras så krävs att två på varandra efterföljande stämmomöten röstar ja. Vid extra föreningsstämma 18/11 2024 togs det första beslutet om stadgeändringar. Frågan tas upp en andra gång vid ordinarie stämma 27/1-2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 250 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 % för bostadsrätter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter överlåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 013	10 707	10 359	10 191	9 984
Resultat efter finansiella poster*	861	-319	1 059	-1 830	-5 938
Soliditet %*	56	55	-4	-5	-3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	912	816	780	732	718
Energikostnad kr/kvm*	274	215	207	209	176
Sparande kr/kvm*	201	220	249	184	231
Skuldsättning kr/kvm*	3 376	3 523	3 679	3 813	2 642
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 750	3 913	4 086	4 235	2 935
Räntekänslighet %*	4,1	4,8	5,2	5,8	4,1

\* 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 årsavgifter se Not 2 och 3.

#### 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 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. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 725 882	69 397 000	1 182 640	-4 920 464	-318 797
Disposition enl. årsstämmobeslut				-318 797	318 797
Reservering underhållsfond			2 322 000	-2 322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-144 556	144 556	
Årets resultat					861 186
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 725 882</b>	<b>69 397 000</b>	<b>3 360 084</b>	<b>-7 416 705</b>	<b>861 186</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 239 261
Årets resultat	861 186
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	144 556
<b>Summa</b>	<b>-6 555 519</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 555 519**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 013 101	10 707 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	550 835	603 082
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 563 936</b>	<b>11 310 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 347 260	-6 872 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 164 494	-1 959 368
Personalkostnader	Not 6	-154 248	-173 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 889 954	-1 820 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 555 957</b>	<b>-10 826 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 007 979</b>	<b>483 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 633	33 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 165 427	-843 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 146 794</b>	<b>-802 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>861 186</b>	<b>-318 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>861 186</b>	<b>-318 797</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	114 312 186	115 937 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	715 424	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 027 610</b>	<b>115 937 704</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	378 000	378 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 000</b>	<b>378 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 405 610</b>	<b>116 315 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer	Not 13	0	302 400
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>0</b>	<b>302 400</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	16 029
Övriga fordringar	Not 15	904 317	636 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	335 118	495 524
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 239 435</b>	<b>1 147 593</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 971 520	4 328 264
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 971 520</b>	<b>4 328 264</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 210 955</b>	<b>5 778 258</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 616 564</b>	<b>122 093 962</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 725 882	1 725 882
Uppskrivningsfond		69 397 000	69 397 000
Fond för yttre underhåll		3 360 084	1 182 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 482 966</b>	<b>72 305 522</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 416 705	-4 920 464
Årets resultat		861 186	-318 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 555 519</b>	<b>-5 239 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 927 447</b>	<b>67 066 261</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	29 672 639	46 604 247
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 672 639</b>	<b>46 604 247</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 044 608	4 233 600
Leverantörsskulder	Not 19	188 578	574 640
Skatteskulder	Not 20	18 703	10 954
Övriga skulder	Not 21	45 991	158 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 718 598	3 445 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 016 478</b>	<b>8 423 454</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>120 616 564</b>	<b>122 093 962</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	2 007 979	483 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 889 954	1 820 807
	<strong>3 897 934</strong>	<strong>2 304 479</strong>
Erhållen ränta	18 633	45 786
Erlagd ränta	-1 172 450	-851 474
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>2 744 117</strong>	<strong>1 498 791</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	210 559	-95 770
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-210 961	-39 864
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 743 715</strong>	<strong>1 363 157</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-222 350	-282 425
Investeringar i inventarier	-757 510	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-979 860</strong>	<strong>-282 425</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-2 120 600	-2 253 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-2 120 600</strong>	<strong>-2 253 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-356 744	-1 172 268
Likvida medel vid årets början	4 328 264	5 500 532
Likvida medel vid årets slut	3 971 520	4 328 264
Kassa och Bank BR	3 971 520	4 328 264

# 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.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20
Inglasning av balkonger	Linjär	15
Installationer	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	10 932 696	10 086 636
Hyror, lokaler	193 056	180 474
Hyror, garage	302 861	284 488
Hyror, p-platser	284 215	270 106
Hyror, övriga	26 903	20 561
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-93 752	-87 714
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 535	-11 283
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 559	-35 788
Elavgifter**	404 216	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 013 101</b>	<b>10 707 480</b>

\*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, TV, bredband samt förråd.

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3).

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>
Övriga lokalintäkter	8 300	6 500
Övriga avgifter	60	60
Balkonginglasning**	513 333	513 333
Övriga ersättningar	27 764	24 985
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Övriga rörelseintäkter	1 380	2 460
Försäkringsersättningar	0	55 751
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>550 835</b>	<b>603 082</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>2023-08-31</b>
Underhåll	-144 556	-1 677 025
Reparationer	-497 346	-623 677
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-351 860	-344 111
Försäkringspremier	-253 125	-216 865
Kabel- och digital-TV	-447 295	-442 751
Pcb/Radonsanering	0	-7 620
Återbäring från Riksbyggen	2 100	18 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 957	-11 784
Serviceavtal	-82 847	-28 073
Obligatoriska besiktningar	-11 063	-11 063
Snö- och halkbekämpning	-186 950	-73 612
Statuskontroll	-1 125	0
Förbrukningsinventarier	-47 726	-9 179
Vatten	-651 389	-593 639
Fastighetsel <sup>1</sup>	-881 334	-416 430
Uppvärmning	-2 415 316	-2 097 265
Sophantering och återvinning	-310 926	-267 329
Förvaltningsarvode drift	-52 546	-71 354
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 347 260</b>	<b>-6 872 978</b>

<sup>1</sup> Ökad kostnad då IMD-el installerats september 2023. Se även intäkt i not 2 Elavgifter

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-2 014 178	-1 836 410
IT-kostnader	-8 570	-6 528
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-23 688
Övriga förvaltningskostnader	-30 305	-33 638
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 304	-22 313
Representation	-3 569	-738
Kontorsmateriel	-4 087	0
Telefon och porto	-19 114	-15 058
Medlems- och föreningsavgifter	-14 175	-14 175
Bankkostnader	-6 983	-6 386
Övriga externa kostnader	-12 960	-255
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 164 494</b>	<b>-1 959 368</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-60 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-14 500
Sociala kostnader	-35 748	-39 237
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-154 248</b>	<b>-173 737</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-765 133	-765 133
Avskrivning Markanläggningar	-374 243	-359 414
Avskrivning Markinventarier	-11 882	-4 093
Avskrivningar tillkommande utgifter	-696 611	-692 166
Avskrivning Installationer	-42 086	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 889 954</b>	<b>-1 820 807</b>
<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 560
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>7 560</b>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 165 176	-843 802
Övriga räntekostnader	-251	-48
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 165 427</b>	<b>-843 850</b>
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 045 489	31 045 489
Mark	1 603 000	1 603 000
Anslutningsavgifter	704 125	704 125
Standardförbättring, ombyggnader	36 608 318	36 608 318
Markanläggning	7 812 825	7 530 400
Markinventarier	40 927	40 927
	<b>77 814 684</b>	<b>77 532 259</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	100 000	0
Markanläggning	-120 000	282 425
Markinventarier	242 350	0
	<b>222 350</b>	<b>282 425</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>78 037 034</b>	<b>77 814 684</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 158 234	-11 393 100
Standardförbättringar	-14 713 675	-14 021 509
Anslutningsavgifter	-704 125	-704 125
Markanläggningar	-3 689 814	-3 330 400
Markinventarier	-8 132	-4 039
	<b>-31 273 980</b>	<b>-29 453 173</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-765 133	-765 133
Årets avskrivning standardförbättringar	-696 611	-692 166
Årets avskrivning markanläggningar	-374 243	-359 414
Årets avskrivning markinventarier	-11 882	-4 093
	<b>-1 847 868</b>	<b>-1 820 807</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 121 848</b>	<b>-31 273 980</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	69 397 000	0
Årets uppskrivning mark	0	69 397 000
	<b>69 397 000</b>	<b>69 397 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>114 312 186</b>	<b>115 937 704</b>

**Varav**

Byggnader	18 122 122	18 887 256
Mark	71 000 000	71 000 000
Standardförbättring ombyggnader	21 298 032	21 894 643
Markanläggningar	3 628 768	4 123 011
Markinventarier	263 263	32 795

**Taxeringsvärden**

Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	4 379 000	4 379 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>202 379 000</b>	<b>202 379 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>131 379 000</i>	<i>131 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
--	-------------------	-------------------

**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	48 973	48 973
	<b>48 973</b>	<b>48 973</b>

**Årets anskaffningar**

Installationer - IMD	757 510	0
	<b>757 510</b>	<b>0</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

	<b>806 483</b>	<b>48 973</b>
--	----------------	---------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
	<b>-48 973</b>	<b>-48 973</b>

**Årets avskrivningar**

Installationer	-42 086	0
	<b>-42 086</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
Installationer	-42 086	0

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-91 059</b>	<b>-48 973</b>
--	----------------	----------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>715 424</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------

**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	715 424	0

<b>Not 12 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Andelar Riksbyggen Intresseförening	378 000	378 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>378 000</b>	<b>378 000</b>
<b>Not 13 Förskott till leverantörer</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förskott till leverantör – Installation IMD	0	302 400
<b>Summa förskott till leverantörer</b>	<b>0</b>	<b>302 400</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	16 029
Kundfordringar	0	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>16 029</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	650 519	636 040
Momsfordringar	253 798	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>904 317</b>	<b>636 040</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	89 060	75 005
Förutbetalda driftkostnader	13 170	7 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	171 930	304 297
Förutbetald vattenavgift	0	50 281
Förutbetald renhållning	0	18 639
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 375	37 073
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 582	2 383
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>335 118</b>	<b>495 524</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Handkassa	0	1 974
Bankmedel	24 374	14 200
Transaktionskonto	3 947 146	4 312 090
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 971 520</b>	<b>4 328 264</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	48 717 247	50 837 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 367 200	-2 045 600
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 677 408	-2 188 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 672 639</b>	<b>46 604 247</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,03%	2024-05-22	2 188 000,00	-2 188 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,66%	2024-10-16	5 357 720,00	0,00	240 800,00	5 116 920,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2024-12-01	4 063 488,00	0,00	140 000,00	3 923 488,00
NORDEA	0,93%	2025-05-21	2 373 000,00	0,00	60 000,00	2 313 000,00
NORDEA	0,85%	2025-08-20	6 621 600,00	0,00	297 600,00	6 324 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-30	5 514 064,00	0,00	240 000,00	5 274 064,00
NORDEA	4,00%	2026-05-20	8 158 395,00	0,00	320 000,00	7 838 395,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-12-01	6 110 400,00	0,00	280 000,00	5 830 400,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2027-04-30	5 811 600,00	0,00	267 200,00	5 544 400,00
NORDEA	3,74%	2027-05-19	0,00	2 188 000,00	75 000,00	2 113 000,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2027-06-01	4 639 580,00	0,00	200 000,00	4 439 580,00
<b>Summa</b>			<b>50 837 847,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 120 600,00</b>	<b>48 717 247,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 367 200 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långsiktiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 38 189 247 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 923 488 kr samt Nordea lån om 5 116 920 kr, 2 313 000 k och 6 324 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	188 578	574 640
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>188 578</b>	<b>574 640</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	351 860	344 111
Debiterad preliminärskatt	-333 157	-333 157
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 703</b>	<b>10 954</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Lån under betalning	-113 040	0
Medlemmarnas reparationsfonder	152 804	152 804
Övriga skulder	6 227	0
Skuld för moms	0	6 169
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 991</b>	<b>158 973</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	41 003	42 260
Upplupna räntekostnader	92 747	99 770
Upplupna driftskostnader	0	29 381
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 087	73 919
Upplupna elkostnader	107 876	25 116
Upplupna vattenavgifter	105 630	0
Upplupna värmekostnader	101 681	90 672
Upplupna kostnader för renhållning	52 815	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 500
Upplupna styrelsearvoden	120 000	124 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000 400	2 016 793
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 033 360	908 876
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 718 598</b>	<b>3 445 287</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 569 000	55 569 000

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signering

---

Mats Bohm

---

Lars Lovén

---

Ann-Caroline Holmgren

---

Peter Sahlstedt

---

Andreas Restrup

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

---

Gunilla Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557534539892

## Dokument

RB BRF Uppsalahus nr 13 Årsredovisning 2024-08-31

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-12-17 18:28:06 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2025-01-08 15:44:11 CET (+0100)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)  
Riksbyggen

## Signerare

Mats Bohm (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olov Lennart Bohm"  
Signerade 2024-12-18 10:36:51 CET (+0100)

Lars Lovén (LL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gösta Lovén"  
Signerade 2024-12-18 07:18:47 CET (+0100)

Ann-Caroline Holmgren (AH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CAROLINE HOLMGREN"  
Signerade 2024-12-19 19:06:03 CET (+0100)

Peter Sahlstedt (PS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SAHLSTEDT"  
Signerade 2024-12-17 20:33:43 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557534539892

Andreas Restrup (AR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS RESTRUP"  
Signerade 2024-12-20 15:06:14 CET (+0100)

Gunilla Nilsson (GN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunilla Anne-Marie Persdotter Nilsson"  
Signerade 2025-01-08 13:42:37 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tomas Ericson"  
Signerade 2025-01-08 15:44:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 13, org.nr 717600-6158

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 13 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns efter sida 21 (Styrelsens ord). Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 13 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.01.2025 15:45

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 08.01.2025 15:43

DOCUMENT ID:

r1eqb1MhLkl

ENVELOPE ID:

SJZFB1M38kx-r1eqb1MhLkl

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 13 - RB 23-24 - digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	08.01.2025 15:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	08.01.2025 15:44	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 13

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus 13, org. nr. 717600-6158 för räkenskapsår 20230901-20240831

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

UPPSALA 2024-12-18

*Gunilla Nilsson*

Gunilla Nilsson

Av stämman utsedd internrevisor

---

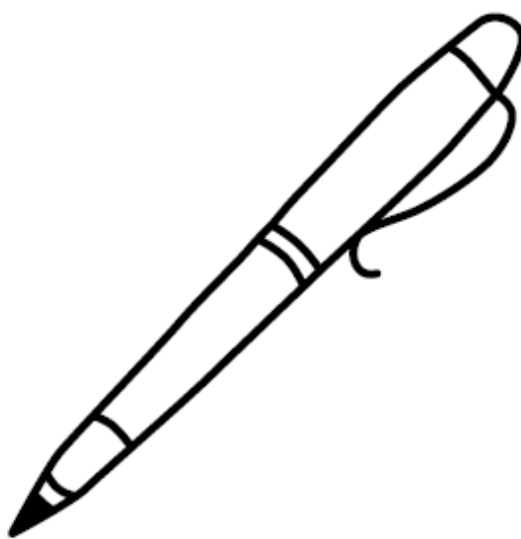
# Styrelsens ord

## Styrelsen vill påminna om följande:

- Föreningens e-postadress som medlemmarna ska använda för att kontakta styrelsen är: [infobrf13@gmail.com](mailto:infobrf13@gmail.com).
- Bokning av föreningslokalen, bastu/relax liksom av tvättstugor sker genom Aptus bokningssystem via terminaler utanför tvättstugor, dator eller app på mobiltelefon.
- Felanmälan görs till Riksbyggen (riksbyggen.se eller 0771 – 860 860) och inte till styrelsen. Riksbyggen tar inte emot felanmälningar för sådant som är medlemmens ansvar. Vad förening respektive medlem ansvarar för framgår av stadgarna samt i Riksbyggens broschyr ”Vem ansvarar för underhåll”.
- På Riksbyggens hemsida, <https://mitt.riksbyggen.se>, har styrelsen lagt ut information till medlemmar som våra stadgar, lägenhetspärm med info om föreningen etc. Riksbyggens blanketter finns också för nedladdning. Alla medlemmar får åtkomst till den websidan via registrering av sin mailadress.
- Vill du som medlem träffa styrelsen så går det att göra i föreningslokalen innan styrelsemöten från 18:00 till dess mötet börjar 18:30. Datum för detta anslås i månadsbrevet i trapphusen samt på [mitt.riksbyggen.se](http://mitt.riksbyggen.se).

Avslutningsvis, några önskemål från styrelsen, tråkigt nog identiska med de senare åren då ingen bättring skett. Tänk på att de extrakostnader som misskötsel enligt nedan leder till höjda månadsavgifter. Ordningen i våra allmänna utrymmen såsom soprummen, tvättstugor, trapphus, gårdar m.m. är fortsatt dålig:

- Det skräpas ned på gårdarna med fimpar och annat.
- Allmänna utrymmen i källare har använts till förvaring och/eller avstjälning.
- Barnvagnar eller rollatorer förvaras i trapphus, vilket inte är tillåtet av utrymningsskäl.
- Sopor sorteras bristfälligt eller inte alls. Sophusen är endast avsedda för hushållssopor, inte cyklar, inredningsdetaljer, större emballage/flyttkartonger etc. Vänligen, följ de instruktioner som finns i sophusen.
- Rökning är inte tillåtet i föreningens allmänna utrymmen. Vi ber också rökare att visa hänsyn och undvika rökning i närheten av husen då röklukten sug in genom ventilationen
- Entréer lämnas frekvent öppna. Tanken med lås- och passersystemet som installerades för en tid sen är att entréerna ska vara låsta.



# Riksbyggen Bostadsrättsförening

## Uppsalahus nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Uppsalahus nr 13 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

