

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 6
Org nr: 717600-6216

2022-09-01 – 2023-08-31



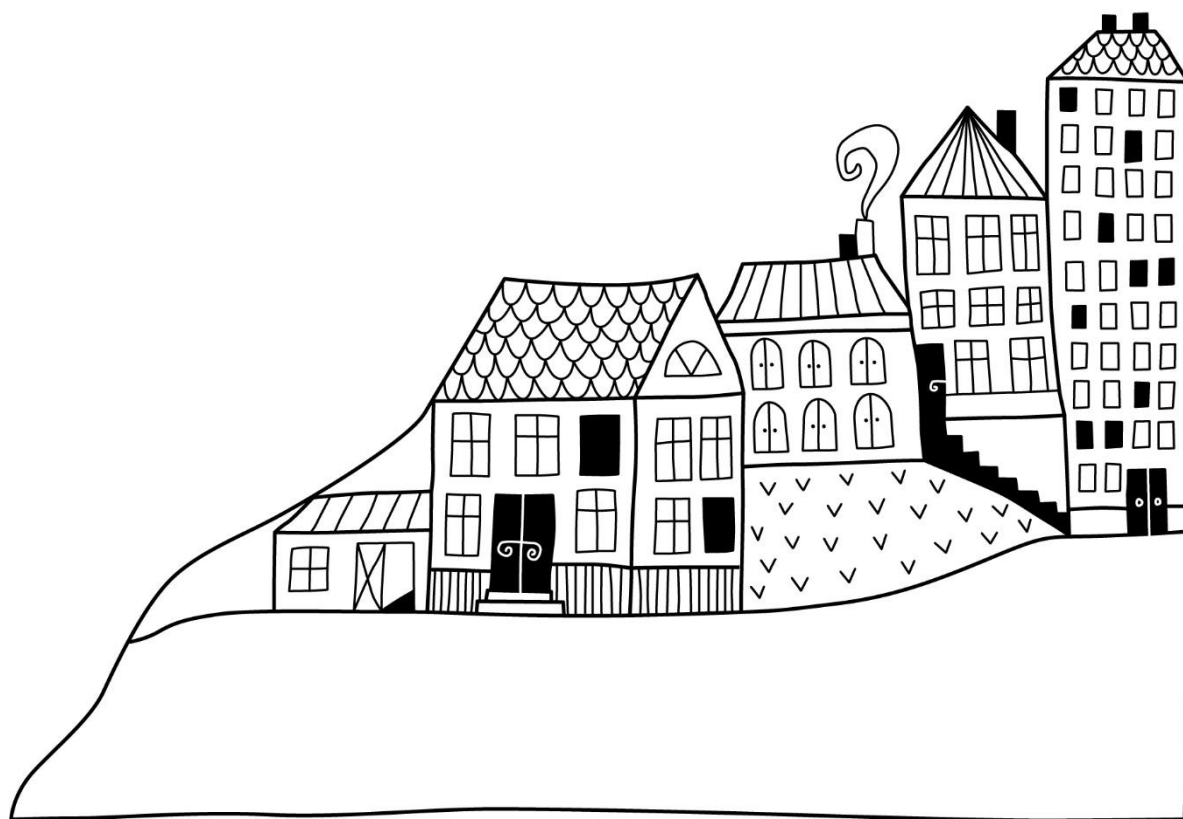
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 6
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26.

I resultatet -1 409 tkr ingår avskrivningar med 2 045 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 636 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955-1959. Fastigheternas adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	54
2 rum och kök	154
3 rum och kök	22
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer:

Användning	Antal
Antal lokaler	28
Antal garage	37
Antal p-platser	94

Total tomtarea	19 550 m ²
Total bostadsarea	12 743 m ²
Total lokalarea	1 110 m ²

Årets taxeringsvärde	198 682 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 682 000 kr

Riksbyggen 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	Lokalvård t.o.m. 2022-12-30
Tele2 Sverige AB	TV
Telenor	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
Boo Energi	El t.o.m. 2023-06-30
Vattenfall	El fr.o.m. 2023-07-01
Svenska UMT:s nät AB	Mast
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten & Sophämtning
Suez Recycling AB	Sophämtning
PreZero Recycling AB	Sophämtning
Sweax	Fastighetsförvaltning
Sweax	Lokalvård fr.o.m. 2023-01-01

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 332 tkr och planerat underhåll för 691 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 534 tkr per år för de närmaste 10 åren inklusive komponentbyten. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 502 tkr (ingen avsättning görs för komponentbyten).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll*

Beskrivning	År
Målning soprum	2017-2018
Byte expansionskärl	2017-2018
Spolning avloppsstammar, ombyggnad automatpump	2017-2018
Tvättmaskin & torktumlare	2017-2018
Målning av tvättstugor och torkrum	2018-2019
Byte av tvättmaskiner	2018-2019
Belysning	2018-2019
Utbyte och rensning avloppsledningar	2018-2019
Tak säkerhet	2018-2019
Mattläggning	2020-2021
Renovering av lokal	2020-2021
Nytt låssystem, byte av DUC och stamspolning	2020-2021
Takrenovering	2020-2021
Målning garageportar	2020-2021
Tvättutrustning	2021-2022
Montering brytskydd	2021-2022
Belysning i trapphus & källare	2021-2022
Montering nytt låssystem	2021-2022
Takrenovering	2021-2022

*Föregående år utfördes även markarbeten och dränering som nu har aktiverat som en tillgång varför den inte syns under tidigare utfört underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av vägghälsor på balkongerna till långhuset Apelgatan 3, 5, 7 och 9	335 238
Målning av tak i trapphus	56 406
Renovering tvättstuga	71 683
Värmeoptimering	194 260
Arbeten tak	33 360

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Lundvik	Ordförande	2023
Linda Carlsson	Vice ordförande	2024
Gustaf Aronsson	Sekreterare	2023
Jonathan Gustafsson	Ledamot	2023
Catarina Derblom	Ledamot	2024
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2023
Teresa Pettersson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Hellman	Suppleant	2023
Kurt Laitamaa	Suppleant	2023
Matthew Roberts-Collins	Suppleant	Avgått under året
Stefan Järdö	Suppleant	2023
Mikael Hedström	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	Extern revisor	2023
Spilios Kehagias	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Götz	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Agerberg (sammankallande)	2023
Carolyn Arthur	2023
Lena Taxén	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K3

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

I samband med övergången beslutades det att även höja det tidigare bokförda värdet för marken till markens taxeringsvärde. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet som nu ökat.

Markarbeten

Då tidpunkten för övergången till K3-regelverket är satt till 2021-09-01 har 2021/2022 års utförda underhåll blivit redovisade enligt K3, vilket inneburit att markarbeten om totalt 8 450 000 kr har redovisats i balansräkningen per 2022-08-31 som Pågående ny- och ombyggnation.

Styrelsen har i samband med detta återfört ianspråktagandet av underhållsfonden med 4 246 667 kr som avsåg markarbetet. Detta framgår vidare på sid 6 under Förändringar i eget kapital.”

Totala utgifterna för markarbeteten som utförts uppgår till 11 967 450 kr. Dessa redovisas som byggnader och mark och framgår i not 11.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-11-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 14% från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Flerårsöversikt*

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 043	9 629	9 365	9 223	9 047
Resultat efter finansiella poster	-1 409	-1 278	-4 925	-451	-1 368
Balansomslutning	107 685	38 320	30 154	30 835	31 637
Soliditet %	64	2	6	22	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår**	22	34	58	276	244
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår**	202	160	257	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	663	650	638	619
Ränta, kr/m ²	59	21	18	19	20
Lån, kr/m ²	2 650	2 447	1 884	1 597	1 603

*2021/2022 års nyckeltal har räknats om i samband med övergången till K3

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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2022-09-01 enligt fastställd balansräkning	526 264	1 699 959		0	-271 170	-8 829 136
Korrigeringar av ingående balanser: Kompletterande avskrivningar av byggnad enligt komponentuppdelning						-898 702
Markarbeten						8 450 000
Ianspråktagande underhållsfond				4 246 667	-4 246 667	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	526 264	1 699 959	0	4 246 667	-4 517 838	-1 277 838
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 277 838	1 277 838
Reservering underhållsfond				502 000	-502 000	
Ianspråktagning av underhållsfond				-690 946	690 946	
Uppskrivning av mark			69 562 000			
Årets resultat						-1 409 249
Vid årets slut	526 264	1 699 959	69 562 000	4 057 721	-5 606 729	-1 409 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 795 676
Årets resultat	-1 409 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-502 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	690 946
Summa	-7 015 979

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 015 979**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 042 879	9 628 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 006	112 013
Summa rörelseintäkter		10 131 885	9 740 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 546 727	-6 704 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-779 541	-1 997 890
Personalkostnader	Not 6	-395 301	-399 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 044 888	-1 634 017
Summa rörelsekostnader		-10 766 457	-10 735 384
Rörelseresultat		-634 572	-994 674
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	230	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 977	3 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-815 884	-287 614
Summa finansiella poster		-774 677	-283 165
Resultat efter finansiella poster		-1 409 249	-1 277 838
Årets resultat		-1 409 249	-1 277 838

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	103 010 572	23 283 245
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 337	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	8 450 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 048 909	31 733 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		103 060 409	31 774 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 900	400
Övriga fordringar	Not 16	557 829	532 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	341 916	435 397
Summa kortfristiga fordringar		901 645	968 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 723 219	5 606 893
Summa kassa och bank		3 723 219	5 606 893
Summa omsättningstillgångar		4 624 864	6 575 141
Summa tillgångar		107 685 272	38 319 886

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 226 223	2 226 223	
Uppskrivningsfond	69 562 000	0	
Fond för yttre underhåll	4 057 721	4 246 667	
Summa bundet eget kapital	75 845 944	6 472 890	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 606 729	-4 517 838	
Årets resultat	-1 409 249	-1 277 838	
Summa fritt eget kapital	-7 015 978	-5 795 676	
Summa eget kapital	68 829 966	677 214	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 129 757	18 281 866
Summa långfristiga skulder		18 129 757	18 281 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 585 238	15 618 988
Leverantörsskulder	Not 20	138 752	2 074 946
Skatteskulder	Not 21	95 715	70 082
Övriga skulder	Not 22	39 367	55 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 866 478	1 541 341
Summa kortfristiga skulder		20 725 549	19 360 805
Summa eget kapital och skulder		107 685 272	38 319 886

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året även enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Ingångsbalansräkning har upprättats och tidpunkten för övergången till K3 är satt till 2021-09-01, enligt 35 kap. BFNAR 2012:1 (K3)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader-El	Komponent	10
Byggnader-Säkerhetsdörrar	Komponent	40
Byggnader-Fasad	Komponent	19
Byggnader-Fönster	Komponent	14
Byggnader-Inre ytskikt	Komponent	15
Byggnader-Byggnadsinventarier	Komponent	19
Byggnader-Stomme	Komponent	92
Byggnader-Tak	Komponent	30
Byggnader-Tvättstugeutrustning	Komponent	12
Byggnader-Vatten och avlopp	Komponent	21
Byggnader-Ventilation	Komponent	13
Byggnader-Värmesystem	Komponent	19
Laddstolpar	Komponent	10
Markarbeten	Komponent	20
Torktumlare	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 796 559	8 450 767
Hyror, lokaler	409 001	424 940
Hyror, garage	198 310	185 760
Hyror, p-platser	224 934	196 200
Hyror, övriga	84 739	75 892
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-56 131	-83 620
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 726	-7 074
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 744	-10 390
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-15 835	-35 004
Elavgifter	452 772	431 226
Summa nettoomsättning	10 042 879	9 628 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Övriga lokalintäkter	10 700	4 150
Övriga avgifter	120	7 820
Övriga ersättningar	75 636	68 156
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-14
Övriga rörelseintäkter	2 559	31 901
Summa övriga rörelseintäkter	89 006	112 013

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll*	-690 946	-622 639
Reparationer	-331 965	-614 840
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-451 824	-435 304
Försäkringspremier	-389 527	-365 936
Kabel- och digital-TV	-717 101	-700 207
Återbäring från Riksbyggen	14 200	28 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 867	-6 218
Serviceavtal	-11 406	0
Obligatoriska besiktningar	-12 488	-33 604
Snö- och halkbekämpning	-242 494	-54 678
Förbrukningsinventarier	-18 806	-7 811
Fordons- och maskinkostnader	-1 043	0
Vatten	-685 734	-708 092
Fastighetsel	-624 855	-732 210
Uppvärmning	-1 965 313	-1 926 789
Sophantering och återvinning	-319 367	-321 574
Förvaltningsarvode drift**	-1 068 192	-202 752
Summa driftskostnader	-7 546 727	-6 704 155

*Av underhållen som utfördes under räkenskapsår 2021-2022 avser 8 450 tkr markarbetet som korrigerats och aktiverats som en anläggning.

**Ökade kostnader avser nytt avtal för fastighetsskötsel och lokalvård, tidigare har kostnaden redovisats under Not 5 Övriga externa kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration*	-619 121	-1 805 841
IT-kostnader	-7 452	-5 114
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-55 606	-63 885
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 057	-69 230
Representation	-3 883	-3 550
Kontorsmateriel	-649	-1 411
Telefon och porto	-10 515	-6 292
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-46	-91
Medlems- och föreningsavgifter	-17 700	-17 700
Bankkostnader	-6 728	-2 732
Övriga externa kostnader	-534	-1 044
Summa övriga externa kostnader	-779 541	-1 997 890

*Minskade kostnader avser nytt avtal för fastighetsskötsel och lokalvård som nu redovisas under Not 4 Driftskostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-200 000	-200 000
Sammanträdesarvoden	-73 800	-87 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 000	-46 000
Sociala kostnader	-63 501	-65 582
Summa personalkostnader	-395 301	-399 322

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 625 433	-1 634 017
Avskrivning Markanläggningar	-419 241	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-214	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 044 888	-1 634 017

* I samband med övergång till K3 regelverket har standardförbättringar komponentindelats i byggnaden varför byggnaden nu har högre avskrivningskostnader samt att avskrivningsplanen för komponenterna setts över.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	230	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	230	1 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 633	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 694	3 125
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	200	220
Övriga ränteintäkter	6 450	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 977	3 345

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån*	-814 840	-287 502
Övriga räntekostnader	-294	-112
Övriga finansiella kostnader	-750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-815 884	-287 614

*Räntekostnaderna har ökat på grund av upptag av nytt lån samt högre räntesatser.

Not 11 Byggnader och mark*

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	47 350 495	47 350 495
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Standardförbättringar	259 974	259 974
	49 260 232	49 260 232
Årets anskaffningar		
Markanläggning (laddstolpar+bidrag)	242 550	0
Markanläggning (markarbeten)	11 967 450	0
	12 210 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av standardförbättringar	-259 974	0
	-259 974	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 210 258	49 260 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 187 250	-23 553 233
Anslutningsavgifter	-529 763	-529 763
Standardförbättringar	-259 974	-259 974
	-25 976 987	-24 342 970
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 625 433	-1 634 017
Årets avskrivning markanläggningar	-419 241	0
	-2 044 674	-1 634 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 021 661	-25 976 987
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning av mark	69 562 000	0
Gjorda avskrivningar på utrangerade standardförbättringar	259 974	0
	69 821 974	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 010 572	23 283 245
Varav		
Byggnader	20 537 812	23 163 245
Mark	70 682 000	1 120 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	11 790 759	0

*Ingående balansen för 2022-09-01 avviker mot utgående balans 2021-08-31. Eftersom tidpunkten för övergången till K3-regelverket är per 2021-09-01 har komponentindelning av byggnaden gjorts vid den tidpunkten och därför påverkat avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret 2021/2022. Justeringen framgår även under Förändringar eget kapital på sid 6.

Taxeringsvärden

Bostäder	191 000 000	191 000 000
Lokaler	7 682 000	7 682 000
Totalt taxeringsvärde	198 682 000	198 682 000
<i>varav byggnader</i>	<i>128 000 000</i>	<i>128 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 682 000</i>	<i>70 682 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 743 474	1 743 474
	1 743 474	1 743 474
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (torktumlare)	38 551	0
	38 551	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-1 743 474	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-1 743 474	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 551	1 743 474
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 743 474	-1 743 474
	-1 743 474	-1 743 474
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	1 743 474	0
	1 743 474	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-214	0
	-214	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-214	-1 743 474
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-214	-1 743 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 337	0
Varav		
Inventarier och verktyg	38 337	0
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-08-31	2022-08-31
Ombyggnation*	0	8 450 000
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	8 450 000

*Underhållet för markarbeten är redovisade enligt K3 per 2022-08-31 och avviker därför från föregående års fastställda årsredovisning

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar*	11 500	11 500
Summa andra långfristiga fordringar	11 500	11 500

*Andra långfristiga fordringar avser ägda andelar ägda i Intresseföreningen Uppland

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kundfordringar	1 900	400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 900	400

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	557 829	532 451
Summa övriga fordringar	557 829	532 451

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	242 718	216 157
Förutbetalda driftkostnader	2 228	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 521	80 421
Förutbetald vattenavgift	0	59 109
Förutbetald renhållning	0	18 902
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	60 449	59 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 778
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 916	435 397

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 235 220	1 225 526
Transaktionskonto	2 487 999	4 381 366
Summa kassa och bank	3 723 219	5 606 893

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	36 714 995	33 900 854
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-144 484	-378 984
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 440 754	-15 240 004
Långfristig skuld vid årets slut	18 129 757	18 281 866

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2022-11-16	8 346 000,00	-8 336 000,00	10 000,00	0,00
NORDEA	3,92%	2023-06-21	6 894 004,00	-6 874 004,00	20 000,00	0,00
SBAB	0,52%	2024-03-13	3 928 750,00	0,00	137 000,00	3 791 750,00
NORDEA	4,10%	2024-05-10	3 975 000,00	0,00	100 000,00	3 875 000,00
NORDEA	4,67%	2024-06-24	0,00	6 874 004,00	0,00	6 874 004,00
NORDEA	3,92%	2024-07-08	4 000 000,00	0,00	100 000,00	3 900 000,00
NORDEA	4,21%	2024-09-09	0,00	3 300 000,00	61 875,00	3 238 125,00
NORDEA	4,14%	2024-11-18	0,00	8 336 000,00	15 000,00	8 321 000,00
NORDEA	0,95%	2026-08-19	6 757 100,00	0,00	41 984,00	6 715 116,00
Summa			33 900 854,00	3 300 000,00	485 859,00	36 714 995,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 144 484 kr på långfristiga lån 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 SBABs lån om 3 791 750 kr och Nordeas lån om 6 874 004 kr, 3 900 000 kr och 3 875 000 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 34 207 575 kr

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	138 752	2 074 946
Summa leverantörsskulder	138 752	2 074 946

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	35 848	946
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	451 824	435 304
Debiterad preliminärskatt	-391 957	-366 168
Summa skatteskulder	95 715	70 082

Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga skulder	40 061	39 556
Skuld för moms	-3 760	8 131
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Clearing	3 066	7 881
Summa övriga skulder	39 367	55 448

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	101 311	106 325
Upplupna räntekostnader	167 488	57 370
Upplupna driftskostnader	77 322	1 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 889	79 777
Upplupna elkostnader	1 741	55 519
Upplupna vattenavgifter	116 202	0
Upplupna värmekostnader	81 927	77 881
Upplupna kostnader för renhållning	44 231	700
Upplupna revisionsarvoden	33 250	33 250
Upplupna styrelsearvoden	310 440	326 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 551	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 185
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	843 125	789 534
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 866 478	1 541 341

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	38 451 700	38 451 700

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bertil Lundvik

Linda Carlsson

Gustaf Aronsson

Jonathan Gustafsson

Catarina Derblom

Wolfgang Hartwig

Teresa Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Spilios Kahagias
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 6 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

