

Årsredovisning

RB BRF Uppsalahus nr
6
Org nr: 717600-6216

2023-09-01 – 2024-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 6
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 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 -1 772 tkr ingår avskrivningar med 2 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 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 fullvärdeförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	54	Antal lokaler	28
2 rum och kök	154	Antal garage	37
3 rum och kök	22	Antal p-platser	94
4 rum och kök	6		

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
Sweax	Lokalvård
Tele2 Sverige AB	TV
Telenor	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
Svenska UMT:s nät AB	Mast
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och återvinning
PreZero Recycling AB	Grovsopor (föreningen hyr 1 st grovsopcontainer)
Sweax	Fastighetsförvaltning
Ragn-Sells	Sophämtning/Återvinning
IF	Fastighetsförsäkring

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 785 tkr och planerat underhåll för 76 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 2024-06-05 och visar på ett underhållsbehov på 4 885 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 en aktuell underhållsplan.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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
Målning av vägghpaneler på balkongerna till långhuset Apelgatan 3, 5, 7 och 9	2022-2023
Målning av tak i trapphus	2022-2023
Renovering tvättstuga	2022-2023
Värmeoptimering	2022-2023
Arbeten tak	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Värmeoptimering (pågående projekt)	157 896
Montering av brytskydd	32 229
Arbeten stentrappor	43 946



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2025
Bertil Lundvik	Ordförande	Avgick under räkenskapsåret
Linda Carlsson	Ordförande	2024
Gustaf Aronsson	Sekreterare	2025
Jonathan Gustafsson	Vice ordförande	2025
Catarina Derblom	Ledamot	2024
Teresa Pettersson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Hellman	Suppleant	2024
Staffan Söderström	Suppleant	Avgick efter räkenskapsåret
Kurt Laitamaa	Suppleant	Avgick under räkenskapsåret
Stefan Järdö	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson (BOREV Revision AB)	Extern revisor	2024
Spilios Kehagias	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Götz	Avgick under räkenskapsåret
En utses av BOREV Revision AB	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolyn Arthur	2024
Gösta Agerberg	2024
Lena Taxén	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskador

Föreningen fick flera vattenskador under året. I november 2023 upptäcktes en stor vattenskada på Apelgatan 7A, som hade orsakats av en längre tids droppande från en otät koppling till en diskmaskin. Tre lägenheter blev fuktskadade och torkning och reparationer utfördes. I februari upptäcktes en vattenskada på Verkmästargatan 5A, med samma orsak. En lägenhet blev fuktskadad. Torkning och reparation utfördes. I juni uppstod en vattenskada på Apelgatan 7C, men denna orsakades av en värmeledning som skadades vid bormning i vägg. Två lägenheter blev fuktskadade och torkning och reparationer utfördes under verksamhetsåret.

Ny ordförande

Ordförande i styrelsen, Bertil Lundvik, utträdde ur föreningen den 26 mars 2024 och därför behövde en ny ordförande utses. Styrelsen beslutade att utse Linda Carlsson till ordförande i föreningen. I och med detta behövs även en ny vice ordförande utses. Styrelsen beslutade att utse Jonathan Gustafsson till vice ordförande.

Besparingar i fjärrvärme

Deltidsresultatet från det pågående projektet med värmeoptimering är att föreningen hittills har gjort en besparing på cirka 12,4 %, dvs 262 000 kWh. Åtgärder som har gjorts är justering av effektkurvan samt åtgärder i avvikande lägenheter.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 327 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 14%.

Från 2025-01-01 har styrelsen beslutat om att debitera kostnaden för Tv och bredband med en fast summa för alla lägenheter. I och med detta har man sänkt den del av årsavgiften som är fördelad utifrån insats med motsvarande belopp. Den del av årsavgiften som är fördelad enligt insats kommer dock höjas med 10% 2025-01-01 efter sänkningen.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	11 239	10 043	9 629	9 365	9 223
Resultat efter finansiella poster	-1 772	-1 409	-1 278	-4 925	-451
Soliditet %	63	64	2	6	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	824	726	697	683	678
Energikostnad kr/kvm	302	236	243	234	226
Sparande kr/kvm	35	96	71	84	91
Skuldsättning kr/kvm	2 616	2 650	2 447	1 887	1 600
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 844	2 881	2 660	2 052	1 739
Räntekänslighet %	3,5	4,0	3,8	3,0	2,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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.

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 andra obligatoriska avgifter.
I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.



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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett resultat under räkenskapsåret på - 1 772 tkr. I det negativa resultatet ingår avskrivningar med 2 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att föreningens ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att från 2025-01-01 debitera kostnaden för Tv och bredband med en fast summa för alla lägenheter. I och med detta har man sänkt den del av årsavgiften som är fördelad utifrån insats med motsvarande belopp. Den del av årsavgiften som är fördelad enligt insats kommer dock höjas med 10% 2025-01-01 efter sänkningen. Detta exkluderar inte ytterligare höjningar vid behov.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	526 264	1 699 959	69 562 000	4 057 721	-5 606 729	-1 409 249
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 409 249	1 409 249
Reservering underhållsfond				502 000	-502 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-76 175	76 175	
Årets resultat						-1 771 980
Vid årets slut	526 264	1 699 959	69 562 000	4 483 546	-7 441 803	-1 771 980



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 015 978
Årets resultat	-1 771 980
Årets fondreservering enligt stadgarna	-502 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 175
Summa	-9 213 783

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 213 783

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 239 083	10 042 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 223	89 006
Summa rörelseintäkter		11 382 306	10 131 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 609 027	-7 546 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 444	-779 541
Personalkostnader	Not 6	-405 429	-395 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 182 067	-2 044 888
Summa rörelsekostnader		-11 924 967	-10 766 457
Rörelseresultat		-542 661	-634 572
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 220	40 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 303 540	-815 884
Summa finansiella poster		-1 229 320	-774 677
Resultat efter finansiella poster		-1 771 980	-1 409 249
Årets resultat		-1 771 980	-1 409 249



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	100 831 075	103 010 572
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 767	38 337
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	157 896	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 024 738	103 048 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		101 036 238	103 060 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-34 224	1 900
Övriga fordringar	Not 16	533 197	557 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	480 194	341 916
Summa kortfristiga fordringar		979 167	901 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 559 269	3 723 219
Summa kassa och bank		3 559 269	3 723 219
Summa omsättningstillgångar		4 538 436	4 624 864
Summa tillgångar		105 574 675	107 685 272



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 226 223	2 226 223	
Uppskrivningsfond	69 562 000	69 562 000	
Fond för yttre underhåll	4 483 546	4 057 721	
Summa bundet eget kapital	76 271 769	75 845 944	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 441 803	-5 606 729	
Årets resultat	-1 771 980	-1 409 249	
Summa fritt eget kapital	-9 213 783	-7 015 978	
Summa eget kapital	67 057 986	68 829 966	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 148 898	18 129 757
Summa långfristiga skulder		10 148 898	18 129 757
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 089 613	18 585 238
Leverantörsskulder	Not 20	525 169	138 752
Skatteskulder	Not 21	29 423	95 715
Övriga skulder	Not 22	-9 342	39 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 732 928	1 866 478
Summa kortfristiga skulder		28 367 791	20 725 549
Summa eget kapital och skulder		105 574 675	107 685 272



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-542 661	-634 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 182 067	2 044 888
	1 639 406	1 410 316
Erhållen ränta	74 220	41 207
Erlagd ränta	-1 310 794	-705 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 832	745 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-77 523	66 604
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	145 121	-1 711 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	470 431	-899 263
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 760 001
Investeringar i inventarier	0	-38 551
Investeringar i pågående byggnation	-157 896	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 896	-3 798 552
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-476 484	-485 859
Upptagna lån	0	3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 484	2 814 141
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-163 950	-1 883 674
Likvida medel vid årets början	3 723 219	5 606 893
Likvida medel vid årets slut	3 559 269	3 723 219



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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. Avskrivningstiderna är kvarvarandetider för respektive komponent vid övergången.

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	Avskrivningstakt	Antal år
Samtliga komponenter	Linjär	13-120

Markvärdet 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*	9 985 703	8 796 559
Hyror, lokaler	329 601	409 001
Hyror, garage	198 585	198 310
Hyror, p-platser	232 395	224 934
Hyror, övriga	90 143	84 739
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-60 720	-56 131
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 104	-20 726
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 378	-30 744
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-11 668	-15 835
Elavgifter**	510 526	452 772
Summa nettoomsättning	11 239 083	10 042 879

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår vatten och avlopp, värme samt kabel-TV.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	7 900	10 700
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	98 406	75 636
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-9
Övriga rörelseintäkter	16 522	2 559
Försäkringsersättningar	20 287	0
Summa övriga rörelseintäkter	143 223	89 006



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Underhåll	-76 175	-690 946
Reparationer	-785 239	-331 965
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-451 824	-451 824
Försäkringspremier	-429 928	-389 527
Kabel- och digital-TV	-735 014	-717 101
Återbäring från Riksbyggen	600	14 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 815	-29 867
Serviceavtal	-14 385	-11 406
Obligatoriska besiktningar	-211 400	-12 488
Snö- och halkbekämpning	-336 690	-242 494
Förbrukningsinventarier	-21 303	-18 806
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 043
Vatten	-791 860	-685 734
Fastighetsel	-1 098 812	-624 855
Uppvärmning	-2 217 184	-1 965 313
Sophantering och återvinning	-289 530	-319 367
Förvaltningsarvode drift	-1 131 469	-1 068 192
Summa driftskostnader	-8 609 027	-7 546 727



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-486 303	-619 121
IT-kostnader	-7 754	-7 452
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-87 636	-55 606
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 803	-36 057
Representation	-1 455	-3 883
Kontorsmateriel	-276	-649
Telefon och porto	-10 860	-10 515
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-46
Medlems- och föreningsavgifter	-17 700	-17 700
Konsultarvoden	-5 313	0
Bankkostnader	-7 343	-6 728
Övriga externa kostnader	-20 000	-534
Summa övriga externa kostnader	-728 444	-779 541

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-156 000	-200 000
Sammanträdesarvoden	-72 980	-73 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-101 000	-58 000
Sociala kostnader	-75 449	-63 501
Summa personalkostnader	-405 429	-395 301

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 557 100	-1 625 433
Avskrivning Markanläggningar	-622 397	-419 241
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 570	-214
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 182 067	-2 044 888

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	230



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	62 542	24 633
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9 694
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	461	200
Övriga ränteintäkter	11 216	6 450
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 220	40 977

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 303 540	-814 840
Övriga räntekostnader	0	-294
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 303 540	-815 884



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	47 350 495	47 350 495
Mark	1 120 000	1 120 000
Markanläggning	12 210 000	0
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Standardförbättringar	0	259 974
Uppskrivning mark	69 562 000	0
	130 772 258	49 260 232
Årets anskaffningar		
Markanläggning (laddstolpar+bidrag)	0	242 550
Markanläggning (markarbeten)	0	11 967 450
Årets uppskrivning av mark	0	69 562 000
	0	131 032 232
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av standardförbättringar	0	-259 974
	0	-259 974
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 772 258	130 772 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 812 683	-25 187 250
Anslutningsavgifter	-529 763	-529 763
Standardförbättringar	0	-259 974
Markanläggningar	-419 241	0
	-27 761 687	-25 976 987
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 557 100	-1 625 433
Årets avskrivning markanläggningar	-622 397	-419 241
Gjorda avskrivningar på utrangerad standardförbättringar		259 974
	-2 179 497	-1 784 700
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 941 184	-27 761 687
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
	100 831 075	103 010 572
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	18 980 712	20 537 812
Mark	70 682 000	70 682 000
Markanläggningar	11 168 362	11 790 759
Taxeringsvärden		
Bostäder	191 000 000	191 000 000
Lokaler	7 682 000	7 682 000
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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	38 551	1 743 474
	38 551	1 743 474
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	38 551
	0	38 551
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-1 743 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-1 743 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 551	38 551
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-214	-1 743 474
	-214	-1 743 474
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	1 743 474
	0	1 743 474
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 570	-214
	-2 570	-214
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 784	-214
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 784	-214
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 767	38 337
Varav		
Inventarier och verktyg	35 767	38 337

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
	157 896	0
Vid årets slut	157 896	0



Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 500	11 500
Summa andra långfristiga fordringar	11 500	11 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-34 224	0
Kundfordringar	0	1 900
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-34 224	1 900

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	533 197	557 829
Summa övriga fordringar	533 197	557 829

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	262 095	242 718
Förutbetalda driftkostnader	89 668	2 228
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 803	36 521
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	61 797	60 449
Upplupen intäktsränta	28 831	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	480 194	341 916

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 268 438	1 235 220
Transaktionskonto	2 290 831	2 487 999
Summa kassa och bank	3 559 269	3 723 219

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	36 238 511	36 714 995
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-178 984	-144 484
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 910 629	-18 440 754
Långfristig skuld vid årets slut	10 148 898	18 129 757

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,71%	2026-03-16	3 791 750,00	0,00	137 000,00	3 654 750,00
NORDEA	0,95%	2024-07-08	3 900 000,00	-3 825 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA		2024-09-09	3 238 125,00	-3 155 625,00	82 500,00	0,00
NORDEA	3,96%	2024-11-16	8 321 000,00	0,00	20 000,00	8 301 000,00
NORDEA	4,01%	2024-11-10	3 875 000,00	0,00	100 000,00	3 775 000,00
NORDEA	4,25%	2024-09-07	0,00	6 980 625,00	0,00	6 980 625,00
NORDEA	3,86%	2025-06-24	6 874 004,00	0,00	20 000,00	6 854 004,00
NORDEA	0,95%	2026-08-19	6 715 116,00	0,00	41 984,00	6 673 132,00
Summa			36 714 995,00	0,00	476 484,00	36 238 511,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 178 984 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 8 301 000 kr, 3 775 000 kr, 6 980 625 kr, 6 854 004 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 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	525 169	138 752
Summa leverantörsskulder	525 169	138 752

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	29 423	35 848
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	451 824
Debiterad preliminärskatt	0	-391 957
Summa skatteskulder	29 423	95 715

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga skulder	0	40 061
Skuld för moms	-9 342	-3 760
Clearing	0	3 066
Summa övriga skulder	-9 342	39 367

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	101 311	101 311
Upplupna räntekostnader	160 234	167 488
Upplupna driftskostnader	0	77 322
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 425	50 889
Upplupna elkostnader	168 045	1 741
Upplupna vattenavgifter	0	116 202
Upplupna värmekostnader	0	81 927
Upplupna kostnader för renhållning	0	44 231
Upplupna revisionsarvoden	21 250	33 250
Upplupna styrelsearvoden	322 440	310 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 551
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	895 223	843 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 732 928	1 866 478

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	38 451 700	38 451 700

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2024-11-25

Ort och datum



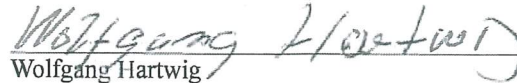
Linda Carlsson



Catarina Derblom



Gustaf Aronsson



Wolfgang Hartwig



Jonathan Gustafsson



Teresa Pettersson

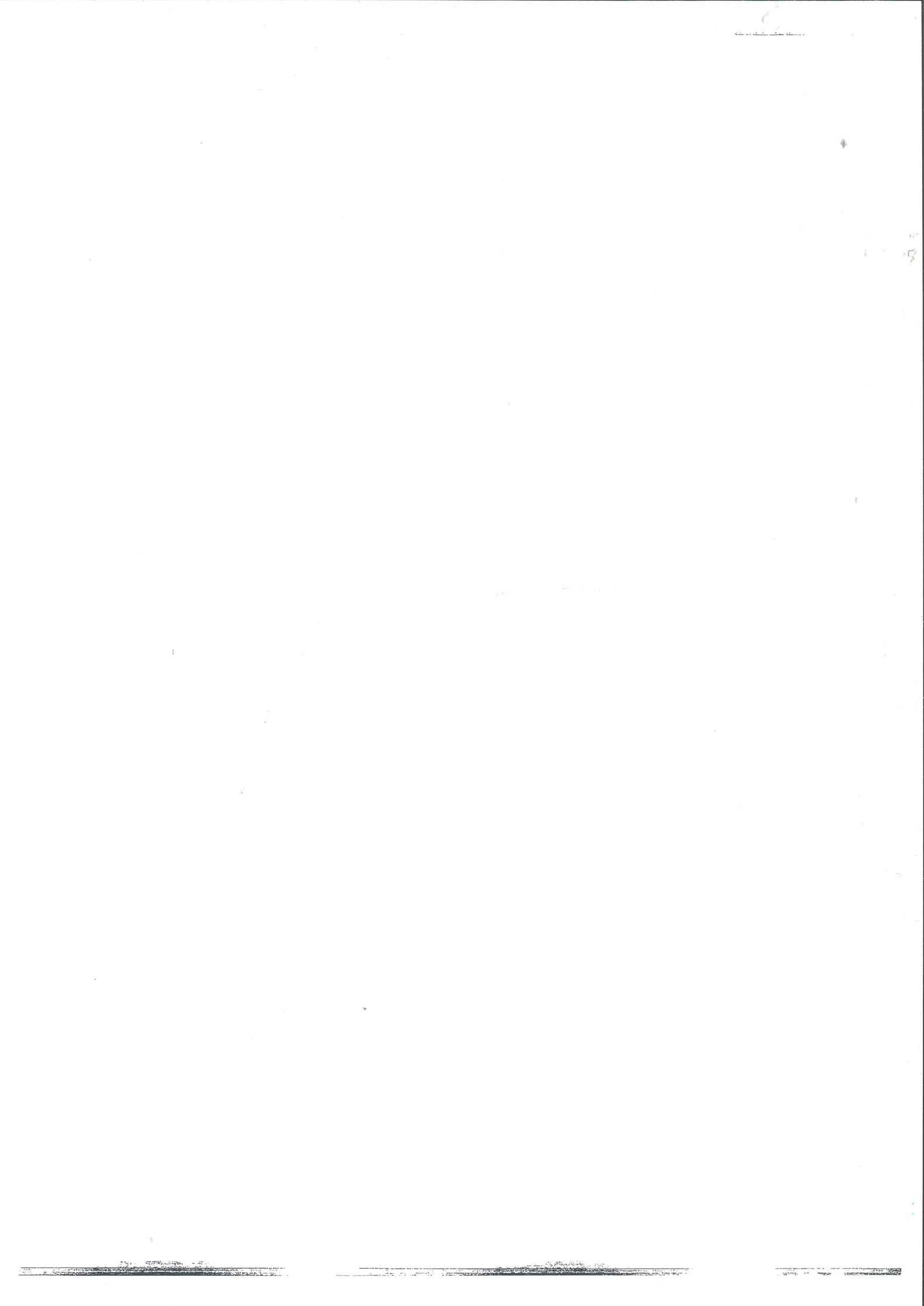
Vår revisionsberättelse har lämnats den: 26 november 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



Spiros Kehagias
Förtröendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6, org.nr 717600-6216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 6 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 26 november 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Spilios Kehagias
Förtroendevald revisor