

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Vivalla
Org nr: 717600-8261

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vivalla får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 1970-12-03. Nuvarande stadgar registrerades 2016-02-29.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastighetens adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	48
2 rum och kök	92
3 rum och kök	112
4 rum och kök	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	92
Antal p-platser med motorvärmare	185
Antal p-platser buss	10
Antal p-platser handikapp	2

Total tomtarea	49 112 m ²
Total bostadsarea	20 026 m ²
Total lokalarea	1 770 m ²

Årets taxeringsvärde	319 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	319 694 000 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	Fastighetsservice
Relita	Fastighetsjour
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Tele2	Kabel-TV och bredband
Bravida	Fastighetsjour
Anticimex	Inspektion skadedjur
Telenor	Bredband

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 447 tkr och planerat underhåll för 0 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 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 732 tkr per år (37 kr/kvm) för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år ligger på 1 890 kr (94 kr/kvm) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på evig sikt, vilket är 708 tkr (35 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Utbyte golvplattor i trapphus	2019
Tvättmaskiner	2019
Belysning i garage	2019
Huskropp utvändigt, målningsarbeten	2019
Lekplatser	2019-2020
Injustering ventilation	2019-2020
Tvättutrustning	2021
Markytor	2021
2 st tvättmaskiner	2022
Byte garageportar	2022
Armaturer trapphus	2023
Ventilationsrengöring och filterbyten	2023

Årets utförda underhåll/investeringar

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	140 766

Planerat underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Stambyte	2022-2025
Låsbyte	2024-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bernt-Gustav Jonsson	Ordförande	2025
Christer Pedersen	Vice ordförande/Sekreterare	2025
Peter Nyberg	Ledamot	2026
Edina Bajic	Ledamot	2025
David Lundh	Ledamot	2026
Alexsandra Sandberg	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, avgått under året
Robin Ekvall	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Vallgren	Suppleant	2026
Zanyar Kadir	Suppleant	2026
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	2025, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Anders Illerbrand Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ali Hosseinzade	2025
Borev Revision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edina Bajic	2025
Joel Vallgren	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 påbörjade föreningen stambyte i fastigheten. Vatten- avlopps- och värmeledningar byts ut och i våtrum i lägenheter blir det nya tät- och ytskikt. I låghusen byts värmesystem från ett 1-rörssystem till ett 2-rörssystem. 2-rörssystem finns redan i höghusen.

Allmänna utrymmen såsom trapphus, källare och tvättstugor berörs också när ledningar byts ut. Likaså påverkas altaner och förråd i bottenplan då en ny kulvert grävs ner och dras in i husen via förråden på bottenvåningen.

En evakueringsanläggning byggdes upp på grönytan i mitten av föreningen under våren 2022. I augusti 2022 flyttade första omgången boende in i bodarna medan stambytet genomfördes i deras lägenheter. Arbetet med stambytet sker i etapper baserat på kulvertens sträckning samt evakueringsbehoven i lägenheterna. Stambytet beräknas vara klart under våren 2025.

Budgeterad kostnad för projektet är 179,6 Mkr. Styrelsen har med hjälp av Riksbyggen upprättat en femårsbudget som reviderades senast i december 2024. Finansieringsplanen var då 167 Mkr i nyupplåning (varav 140 Mkr lånats upp under år 2022-2024), samt en årlig avgiftshöjning med 8% årligen år 2025-2026 och 6% år 2027. Finansieringen ses över kontinuerligt och kan komma att revideras ytterligare under projektets gång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 348 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 350 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna för den löpande verksamheten senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 520	16 209	14 580	14 384	14 447
Resultat efter finansiella poster	3 921	2 938	2 094	4 100	3 136
Soliditet %	22	26	34	81	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	90	89	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	802	742	672	664	664
Energikostnad kr/kvm	240	210	210	209	198
Sparande kr/kvm	193	171	189	229	230
Skuldsättning kr/kvm	6 264	4 424	2 903	179	202
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 817	4 815	3 160	195	219
Räntekänslighet %	8,5	6,5	4,7	0,3	0,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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 (inklusive avgift för vatten, el och kabel-TV) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för vatten, el och kabel-TV).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för vatten, el och kabel-TV) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för vatten, el och kabel-TV) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 142 864	1 871 700	8 090 745	23 356 022	2 938 252
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 938 252	−2 938 252
Reservering underhållsfond			708 000	−708 000	
Årets resultat					3 921 263
Vid årets slut	1 142 864	1 871 700	8 798 745	25 586 274	3 921 263

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	26 294 274
Årets resultat	3 921 263
Årets fondreservering enligt stadgarna	−708 000
Summa	29 507 536
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr **29 507 536**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 520 380	16 209 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	520 741	503 340
Summa		18 041 121	16 712 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 159 680	-8 018 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 153 958	-2 111 489
Personalkostnader	Not 6	-308 552	-314 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-618 570	-612 488
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-15 400
Summa rörelsekostnader		-11 240 759	-11 072 369
Rörelseresultat		6 800 362	5 640 125
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	8 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	313 810	576 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-3 192 910	-3 286 850
Summa finansiella poster		-2 879 100	-2 701 873
Resultat efter finansiella poster		3 921 263	2 938 252
Årets resultat		3 921 263	2 938 252

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	14 037 811	14 515 615
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	154 088 436	100 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		168 126 247	115 015 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	444 000	444 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 000	444 000
Summa anläggningstillgångar		168 570 247	115 459 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		37 004	8 795
Övriga fordringar	Not 15	448 980	390 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 236 143	1 197 154
Summa kortfristiga fordringar		1 722 127	1 596 048
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 083 187	25 596 216
Summa kassa och bank		15 083 187	25 596 216
Summa omsättningstillgångar		16 805 314	27 192 264
Summa tillgångar		185 375 561	142 651 879



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 014 564	3 014 564
Fond för yttre underhåll		8 798 745	8 090 745
Summa bundet eget kapital		11 813 309	11 105 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 586 274	23 356 022
Årets resultat		3 921 263	2 938 252
Summa fritt eget kapital		29 507 536	26 294 274
Summa eget kapital		41 320 845	37 399 583
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	134 025 000	91 575 000
Summa långfristiga skulder		134 025 000	91 575 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 500 000	4 847 114
Leverantörsskulder		5 032 813	6 260 170
Skatteskulder	Not 19	28 473	64 608
Övriga skulder	Not 20	467 492	442 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 000 937	2 062 610
Summa kortfristiga skulder		10 029 715	13 677 296
Summa eget kapital och skulder		185 375 561	142 651 879



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 800 362	5 640 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 570	612 488
	7 418 932	6 252 613
Erhållen ränta	313 810	584 977
Erlagd ränta	-2 968 085	-3 379 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 764 657	3 457 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-126 079	-476 462
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 525 292	5 533 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 113 286	8 514 522
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-140 766	-75 000
Investeringar i pågående byggnation	-53 588 436	-65 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 729 201	-65 075 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 897 114	-1 856 988
Upptagna lån	45 000 000	35 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 102 886	33 143 012
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-10 513 029	-23 417 466
Likvida medel vid årets början	25 596 216	49 013 683
Likvida medel vid årets slut	15 083 187	25 596 216



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.

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
Anslutningsavgifter	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad dörrar	Komponent	25
Byggnad elinstallationer	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad entrépartier	Komponent	30
Byggnad fasad	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad fönster	Komponent	40
Byggnad hiss	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad inre ytskikt	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad stomme	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad tak	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	15
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad ventilation	Komponent	Fullt avskriven
Byggnad värmesystem	Komponent	Fullt avskriven
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskriven
Markanläggningar	Linjär	12

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	13 883 652	12 975 036
Hyrer, lokaler	38 400	38 400
Hyrer, garage	476 500	471 300
Hyrer, p-platser	480 000	480 000
Hyrer, övriga	79 803	77 673
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-650	-700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 700	-12 700
Varmvattenavgifter**	440 922	551 697
Elavgifter**	1 068 588	949 442
Kabel-tv-avgifter**	779 468	426 240
Övriga lokalintäkter	35 000	30 500
Övriga ersättningar	247 409	222 476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Summa nettoomsättning	17 520 380	16 209 154

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår kallvatten, värme och bostadsrättstillägg.

**Avgifter för varmvatten, el och kabel-TV är obligatoriska tillägg till "Årsavgifter, bostäder" och ingår i begreppen årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	479 215
Erhållna skadestånd	353 774	0
Övriga rörelseintäkter	8 310	24 125
Försäkringsersättningar	158 657	0
Summa övriga rörelseintäkter	520 741	503 340



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-171 210
Reparationer	-447 099	-732 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-559 420	-547 284
Försäkringspremier	-409 455	-344 913
Kabel- och digital-TV	-773 059	-840 313
Återbäring från Riksbyggen	2 000	17 900
Serviceavtal	-123 659	-115 497
Obligatoriska besiktningar	-16 475	-16 325
Snö- och halkbekämpning	-71 801	-74 677
Förbrukningsinventarier	-28 826	-18 656
Fordons- och maskinkostnader	-1 009	-1 079
Vatten	-1 035 538	-853 068
Fastighetsel	-1 364 898	-1 359 192
Uppvärmning	-2 821 669	-2 363 708
Sophantering och återvinning	-457 340	-545 415
Förvaltningsarvode drift	-51 433	-52 219
Summa driftskostnader	-8 159 680	-8 018 349

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 907 273	-1 954 019
IT-kostnader	-15 641	-16 987
Arvode, yrkesrevisorer	-24 538	-25 763
Övriga försäljningskostnader	-3 093	-5 670
Övriga förvaltningskostnader	-93 386	-32 595
Kreditupplysningar	0	-2 790
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 722	-29 138
Representation	-2 137	-3 577
Kontorsmateriel	-1 419	-1 643
Telefon och porto	-21 281	-8 969
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-121	0
Medlems- och föreningsavgifter	-22 200	-22 200
Bankkostnader	-7 227	-6 591
Övriga externa kostnader	-921	-1 548
Summa övriga externa kostnader	-2 153 958	-2 111 489

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-45 108	-8 988
Styrelsearvoden	-75 250	-85 910
Sammanträdesarvoden	-101 400	-133 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 750	-30 960
Sociala kostnader	-55 044	-55 085
Summa personalkostnader	-308 552	-314 643

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-536 120	-529 553
Avskrivning Markanläggningar	-82 450	-82 936
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-618 570	-612 488

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-15 400
Summa övriga rörelsekostnader	0	-15 400

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 880
Avser utdelning på andelar i Intresseföreningen Uppland.		

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	305 902	568 732
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	335
Övriga ränteintäkter	7 695	7 029
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	313 810	576 097

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 339 928	-2 619 964
Övriga räntekostnader	-32	-211
Övriga finansiella kostnader*	1 147 050	-666 675
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 192 910	-3 286 850

*Föreningen redovisade kostnader för pantbrev på 480 375 kr år 2022, respektive 666 675 kr år 2023. Pantbreven har tagits ut i samband med nyupplåning för pågående stambyte. Föreningen amorterar löpande på sina lån och kommer därför kunna nyttja uttagna pantbrev även för framtida underhåll, vilket innebär en framtida kostnadsbesparing för föreningen. Föreningen har därför ändrat bedömning och kommer aktivera utgifterna för nya pantbrev i samband med att stambytet färdigställs.

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 167 115	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Standardförbättringar	0	26 240 426
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Markanläggning	2 610 683	1 560 487
	54 812 683	54 821 237
Årets anskaffningar		
Byggnader	140 766	75 000
	140 766	75 000
Årets omföringar/utrangeringar		
Byggnad – Omföring av standardförbättringar i byggnad	0	25 106 676
Markanläggningar – Omföring av standardförbättringar till markanläggningar	0	1 050 196
Standardförbättringar – Omföring av standardförbättringar till byggnad	0	-25 106 676
Standardförbättringar – Omföring av standardförbättringar till markanläggningar	0	-1 050 196
Utrangering standardförbättringar	0	-83 554
Utrangering byggnader	-53 117	0
	-53 117	-83 554
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 900 332	54 812 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 711 949	-22 985 439
Standardförbättringar	0	-14 330 708
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Markanläggningar	-2 528 233	-1 395 102
	-40 297 067	-39 768 133
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-536 120	-529 553
Årets avskrivning markanläggningar	-82 450	-82 936
	-618 570	-612 488
Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar		
Byggnad – Omföring från standardförbättring till byggnad	0	-13 196 958
Markanläggningar – Omföring från standardförbättringar till markanläggningar	0	-1 050 196
Standardförbättringar – Omföring från standardförbättringar till byggnad	0	13 196 958
Standardförbättringar – Omföring från standardförbättringar till markanläggningar	0	1 050 196
Utrangering standardförbättringar	0	83 554
Utrangering byggnader	53 117	0
	53 117	83 554



Restvärde enligt plan vid årets slut	14 037 811	14 515 615
Varav		
Byggnader	11 059 811	11 455 166
Mark	2 978 000	2 978 000
Markanläggningar	0	82 450
Taxeringsvärden		
Bostäder	312 000 000	312 000 000
Lokaler	7 694 000	7 694 000
Totalt taxeringsvärde	319 694 000	319 694 000
<i>varav byggnader</i>	<i>205 659 000</i>	<i>205 659 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 035 000</i>	<i>114 035 000</i>
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2024-12-31	2023-12-31
Stambyte	151 996 660	100 500 000
Låsbyte	2 091 776	0
Vid årets slut	154 088 436	100 500 000
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
Summa andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
Avser andelar i Intresseföreningen Uppland.		
Not 15 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos anställda*	66 630	0
Skattekonto	377 067	390 099
Momsfordringar	5 283	0
Summa övriga fordringar	448 980	390 099
*Avser arvoden och arbetsgivaravgifter för möten utöver protokollförda styrelsemöten. Frågan ska behandlas på ordinarie årsstämma 2025.		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	458 590	409 455
Förutbetalda driftkostnader	53 180	47 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	491 547	500 668
Förutbetald elavgift	25 473	24 035
Förutbetald renhållning	28 900	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	173 349	210 149
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 104	5 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 236 143	1 197 154



Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	6 700	6 700
Bankmedel	13 805 902	21 911 792
Transaktionskonto	1 270 585	3 677 723
Summa kassa och bank	15 083 187	25 596 216

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	136 525 000	96 422 114
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-2 947 114
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	134 025 000	91 575 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-12-01	2 947 114,00	0,00	2 947 114,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2026-09-30	34 825 000,00	0,00	700 000,00	34 125 000,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2027-12-01	29 400 000,00	0,00	600 000,00	28 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2028-04-30	0,00	20 000 000,00	50 000,00	19 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,06%	2029-09-30	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2030-07-30	29 250 000,00	0,00	600 000,00	28 650 000,00
Summa			96 422 114,00	45 000 000,00	4 897 114,00	136 525 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 124 025 000 kr.

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	1	4
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	559 420	547 284
Debiterad preliminärskatt	-530 948	-482 680
Summa skatteskulder	28 473	64 608

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	286 361	288 844
Mottagna depositioner	31 500	31 500
Skuld för moms	-17 904	-16 576
Skuld sociala avgifter och skatter	167 535	139 026
Summa övriga skulder	467 492	442 794



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	405 882	181 057
Upplupna driftskostnader	8 672	70 302
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 655	22 351
Upplupna elkostnader	185 459	169 625
Upplupna värmekostnader	420 035	368 560
Upplupna kostnader för renhållning	0	14 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 711	7 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	971 523	1 229 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000 937	2 062 610

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	139 611 000	97 168 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Bernt-Gustav Jonsson



Christer Pedersen



Peter Nyberg



Edina Bajic

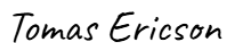


David Lundh



Robin Ekvall

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Tomas Ericson, Borev Revision AB
Auktoriserad revisor



Anders Illerbrand Eriksson
Förtroendevald revisor

RB BRF Vivalla

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Vivalla i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557547173504

Dokument

RB Brf Vivalla, Årsredovisning 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-05-19 16:04:06 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2025-05-21 13:14:32 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Bernt-Gustav Jonsson (BJ)
berntjonsson51@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BJ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNT JONSSON"
Signerade 2025-05-19 17:53:44 CEST (+0200)

Christer Pedersen (CP)
chrped01@icloud.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CP'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Mikael Pedersen"
Signerade 2025-05-20 13:34:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547173504

Peter Nyberg (PN)
peternyberg12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Peter Nyberg"
Signerade 2025-05-19 17:42:19 CEST (+0200)

Edina Bajic (EB)
e.bajic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EDINA BAJIC"
Signerade 2025-05-20 11:12:34 CEST (+0200)

David Lundh (DL)
dlundhel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID LUNDH"
Signerade 2025-05-20 13:31:03 CEST (+0200)

Robin Ekvall (RE)
Riksbyggen
robin.ekvall@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Martin Robin Ekvall"
Signerade 2025-05-19 16:11:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547173504

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



Tomas Ericson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-05-21 13:14:32 CEST (+0200)

Anders Illerbrand Eriksson (AIE)
andersillerbrand@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF ANDERS ILLERBRAND ERIKSSON"
Signerade 2025-05-20 18:44:34 CEST (+0200)

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

