

Årsredovisning

RBF Uddevallahus 10
Org nr: 758500-1451

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12 <i>2</i>



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 Uddevalla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 775 899 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader, framförallt trapphusprojektet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 128% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 966 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gnejsen 1 och 2, Glimmern 1 och Fältspaten 3 i Uddevalla Kommun med totalt 270 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan åren 1964-1967. Fastigheternas adresser är Östanvindsvägen 2-8, 3-9 och Ögårdsvägen 2, 451 96 Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, detta inkluderar även skolan.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 671 020 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
43	72	143	12	270

Dessutom tillkommer

Skola	Lokaler	Garage	P-platser
1	46	86	232

Total tomtarea	35 552 m ²
Total bostadsarea	18 235 m ²
Total lokalarea	2 444 m ²
Årets taxeringsvärde	193 251 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	202 188 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 Ek. för	Förvaltningsavtal
Uddevalla Energi AB	Fjärrvärmeleverans
Uddevalla Energi AB	Elleverans
Tele2 Sverige AB	Serviceavtal kabel-TV, bredband och telefoni
Securitas Bevakning AB och SMS-park	Störnings -och parkeringsövervakning
Core	Inre skötsel
RC Hiss	Hiss-service
Telia	Portlås

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 407 tkr och planerat underhåll för 3 928 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 våren 2025 och visar på ett planerat underhållsbehov på 39 682 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 322 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 072 tkr. Avsättning för nästkommande år är budgeterat till 1 323 tkr. Styrelsen föreslår en extra avsättning till föreningsstämman. Detta för att föreningen har stora balanserade vinster och vill fylla på fonden för underhåll. Styrelsen föreslår en extra avsättning på 5 mkr som då gör att föreningen klarar framtida underhåll med nuvarande avsättningsnivå. *L*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Modernisering stora hissen	2017-2018
Passersystem	2017-2018
Lokaler (reovering av skola)	2019-2020
Gemensamma utrymmen (belysning mötesrum)	2019-2020
Installationer (ventilationsaggregat)	2019-2020
Installationer, hissar	2020-2021
Huskropp fasad, balkong och fönster	2018-2021
Brandsprinklers	2020-2021
Installation tvättmaskin och avfuktare	2021-2022
Garageport, automatisering	2021-2022
Laddstolpar	2022-2023
Trapphusreovering	2021-2024
Elinstallationer	2023-2024
Planteringar	2023-2024
Garage och p-platser	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	55 000
Belysning tvättstuga	19 625
Byte dörr sorteringsrum	29 209
Staket	86 850
Garage och p-platser	113 750
Trapphusprojekt	3 623 560

Föreningen har under 2021-2025 utfört en omfattande trapphusreovering. Detta blev klart i årskiftet dec 24-jan 25 och kostnaden uppgick till cirka 23 mkr. En del har tagits ur fonden på cirka 8 mkr och resterande har aktiverats mot olika komponenter och olika avskrivningstider. Detta kan man läsa mer om på not 7. Föreningen har betalat detta genom föreningens kassa samt upptagit nya lån på SBAB. Alla fakturor är ännu inte hanterade, det inkommer efterarbete som tas i beaktning 2025-2026.

Det som projektet innefattade var bland annat;

Undertak
Fästmaterial
Dörrar
Lås
Slipning
Ventilation
El
Entréavlor
Ljudabsorbentskivor
Målning
Postboxar *A*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Käding	Ordförande	2026
Elisabeth Näverå	Sekreterare	2026
Tommy Hansson	Vice ordförande	2025
Morgan Ehn	Ledamot	2025
Tihomir Jerkovic	Ledamot	2025
Marlene Pors	Ledamot	2025
Mirela Sajdovic <i>avgick 2025-03-17</i>	Ledamot Riksbyggen	2025
Peter Eldborn <i>tog över 2025-03-17</i>	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Wilhelmsson	Suppleant	2026
Matilda Wilhelmsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Morgan Börjesson	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ros-Marie Krokström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört ett omfattande trapphusprojekt. Man kan läsa mer om det på sidan 4 samt på not 7 längre fram i årsredovisningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 334 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

Årsavgiften höjdes med 4% from 2024-07-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2%, lokalerna med 4% samt alla parkeringar och garage med 8% from 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	16 162	15 429	14 989	15 371	16 229
Resultat efter finansiella poster*	-709	-1 429	2 005	3 026	-2 655
Soliditet %*	26	26	28	26	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	810	776	752	753	781
Energikostnad kr/kvm*	210	197	169	166	163
Sparande kr/kvm*	271	273	327	330	390
Skuldsättning kr/kvm*	2 807	2771	2562	2669	2783
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 807	3140	2903	3025	3154
Räntekänslighet %*	3,9	4,0	3,9	4,0	4,0

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Årets resultat visar ett underskott med -709 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 966 tkr. Föreningen har gjort ett omfattande projekt som har påverkat resultatet då fonden var tömd. Föreningen jobbar långsiktigt framåt att bygga upp likviditeten igen.

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:

År 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 övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

År 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. *h*

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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 861	0	20 807 373	-1 428 772
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 428 772	1 428 772
Reservering underhållsfond		1 072 000	-1 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 072 000	1 072 000	
Årets resultat				-709 138
Vid årets slut	1 489 861	0	19 378 601	-709 138

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	19 378 601
Årets resultat	-709 138
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 072 000
Summa	18 669 462
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra reservering till underhållsfonden	5 000 000

Att balansera i ny räkning i kr **13 669 462**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 162 346	15 516 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 120	90 219
Summa		16 266 466	15 606 308
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	Not 4	-184 131	-124 106
Driftkostnader	Not 5	-11 662 258	-12 544 317
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 670 075	-1 767 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 675 413	-1 477 551
Summa rörelsekostnader		-15 191 877	-15 913 826
Rörelseresultat		1 074 588	-307 518
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 064	296 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 821 791	-1 417 416
Summa finansiella poster		-1 783 727	-1 121 254
Resultat efter finansiella poster		-709 138	-1 428 772
Årets resultat		-709 138	-1 428 772
Avsättning till underhållsfond		-1 072 000	-1 072 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 072 000	5 402 822
Resultat efter fondförändring		-709 138	2 902 050

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	73 740 551	61 267 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 149 623	876 253
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	11 807 794
Summa materiella anläggningstillgångar		74 890 174	73 951 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	Not 10	405 000	405 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		405 000	405 000
Summa anläggningstillgångar		75 295 174	74 356 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 574	0
Övriga fordringar		136 524	227 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 111 034	1 011 290
Summa kortfristiga fordringar		1 254 132	1 238 348
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 056 661	8 947 567
Summa kassa och bank		5 056 661	8 947 567
Summa omsättningstillgångar		6 310 793	10 185 915
Summa tillgångar		81 605 967	84 542 725

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 489 861	1 489 861	
Summa bundet eget kapital	1 489 861	1 489 861	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	19 378 601	20 807 373	
Årets resultat	-709 138	-1 428 772	
Summa fritt eget kapital	18 669 462	19 378 601	
Summa eget kapital	20 159 323	20 868 462	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	38 137 500	8 987 500
Summa långfristiga skulder		38 137 500	8 987 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 900 000	49 700 000
Leverantörsskulder		400 908	2 537 265
Skatteskulder		51 346	43 101
Övriga skulder		811 917	790 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 144 973	1 616 347
Summa kortfristiga skulder		23 309 144	54 686 763
Summa eget kapital och skulder		81 605 967	84 542 725

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 074 588	-307 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 675 413	1 477 551
Utdelningar		100
	2 750 002	1 170 133
Erhållen ränta	78 661	353 627
Erlagd ränta	-1 873 396	-1 409 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	955 267	113 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 382	-130 195
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 266 982	1 556 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-368 097	1 540 033
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	-359 031	-692 500
Investeringar i pågående byggnation	-2 613 778	-10 626 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 972 809	-11 319 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 650 000	-2 600 000
Upptagna lån	2 100 000	7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	4 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 890 906	-5 379 078
Likvida medel vid årets början	8 947 567	14 326 645
Likvida medel vid årets slut	5 056 661	8 947 567
Kassa och Bank BR	5 056 661	8 947 567

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
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Övrig ombyggnad	Linjär	40
Passersystem	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Automatisering garageport	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15
IMD	Linjär	15
Dörrar	Linjär	50
Lås	Linjär	20
Ventilation trapphus	Linjär	35
El trapphus	Linjär	30
Entrétavlor	Linjär	20
Ljudabsorbenter	Linjär	20
Postboxar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *A*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 366 736	13 814 232
Årsavgifter, lokaler	377 828	363 296
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-52 066	-52 066
Hyror, bostäder	0	3 000
Hyror, lokaler	167 382	166 944
Hyror, garage	714 594	710 750
Hyror, p-platser	162 034	159 910
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 056	-18 491
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 399	-9 589
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 108	-4 210
Bränsleavgifter, bostäder	35 884	35 884
Elavgifter	223 762	259 364
Kabel-tv-avgifter	115 020	0
Nycklar & fjärrkontroller	13 000	33 750
Pant, överlåtelse, andrahand & gästlgh a	67 735	53 316
Summa nettoomsättning	16 162 346	15 516 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Gästparkering EasyPark, påminnelseavg.	104 120	90 219
Summa övriga rörelseintäkter	104 120	90 219

Not 4 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-82 760	-31 122
Styrelsearvoden	-12 804	-12 804
Sammanträdesarvoden	-63 558	-60 588
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 188	-1 188
Övriga kostnadsersättningar	0	-600
Pensionskostnader	0	-1 328
Sociala kostnader	-23 821	-16 476
Summa personalkostnader	-184 131	-124 106

Not 5 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-3 927 994	-5 402 822
Reparationer	-407 211	-356 766
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-513 990	-493 980
Tomträttsavgäld	-671 020	-671 020
Försäkringspremier	-432 958	-376 100
Kabel- och digital-TV	-309 812	-203 100
Återbäring från Riksbyggen	4 900	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 800	-33 675
Serviceavtal	-114 049	-132 379
Obligatoriska besiktningar	-70 370	-35 989
Bevakningskostnader	-34 515	-32 438
Snö- och halkbekämpning	-15 625	-111 540
Förbrukningsinventarier	-53 520	-34 085
Fordons- och maskinkostnader	-48 568	-9 100
Vatten	-1 141 253	-970 031
Fastighetsel	-1 057 681	-1 172 247
Uppvärmning	-2 136 192	-2 011 869
Sophantering och återvinning	-211 582	-160 910
Förvaltningsarvode drift	-506 018	-337 968
Summa driftskostnader	-11 662 258	-12 544 317

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 382 098	-1 523 801
Lokalkostnader	-2 000	-600
IT-kostnader	-77 348	-75 029
Arvode, yrkesrevisor	-41 728	-34 695
Övriga förvaltningskostnader	-83 040	-37 628
Kreditupplysningar	-1 715	-2 245
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 977	-46 019
Telefon och porto	0	-4 677
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	-334
Medlems- och föreningsavgifter	-12 690	-12 690
Konsultarvoden	0	-21 166
Bankkostnader	-7 677	-8 969
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-1 670 075	-1 767 852

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	127 397 861	127 397 861
	127 397 861	127 397 861
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ombyggnation Dörrar	8 747 434	0
Omklassificering från pågående ombyggnation Lås	1 054 843	0
Omklassificering från pågående ombyggnation Ventilation trapphus	2 119 624	0
Omklassificering från pågående ombyggnation El trapphus	2 089 681	0
Omklassificering från pågående ombyggnation Ljudabsorbenter	50 959	0
	14 062 541	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 460 402	127 397 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-66 130 099	-64 720 575
	-66 130 099	-64 720 575
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning balkong	-262 500	-262 500
Årets avskrivning dörrar	-87 474	0
Årets avskrivning lås	-26 371	0
Årets avskrivning el trapphus	-34 828	0
Årets avskrivning porttelefon	-31 632	-31 632
Årets avskrivning fasad	-412 500	-412 500
Årets avskrivning övrig ombyggnad	-77 892	-77 892
Årets avskrivning fönster	-625 000	-625 000
Årets avskrivning ljudabsorbent	-1 274	0
Årets avskrivning ventilation trapphus	-30 280	0
	-1 589 752	-1 409 524
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-67 719 851	-66 130 099
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 740 551	61 267 762
Varav		
Balkong	9 384 375	9 646 875
Dörrar	8 659 960	0
Lås	1 028 472	0
El trapphus	2 054 853	0
Porttelefon	221 426	253 059
Fasad	18 871 875	19 284 375
Övrig ombyggnad	2 786 812	2 864 704
Fönster	28 593 750	29 218 750
Ljudabsorbent	49 685	0
Ventilation trapphus	2 089 344	0

Taxeringsvärden

Bostäder	188 400 000	196 800 000
Lokaler	4 851 000	5 388 000
Totalt taxeringsvärde	193 251 000	202 188 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 449 000</i>	<i>140 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 802 000</i>	<i>61 362 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	449 332	275 832
Installationer	824 188	305 188
	1 273 520	581 020
Summa anskaffningsvärde vid årets början	1 273 520	581 020
Årets anskaffningar		
IMD	0	519 000
Laddstolpar	0	173 500
Entrétavla	36 351	0
Postboxar	322 500	0
	358 851	692 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 632 551	1 273 520
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-284 507	-275 832
Automatisering garageport	-112 760	-53 408
	397 267	-329 240
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning automatisering garage	-30 519	-30 519
Årets avskrivning IMD	-34 600	-28 833
Årets avskrivning laddstolpar	-11 567	-8 675
Årets avskrivning entrétavlor	-913	
Årets avskrivning postboxar	-8 063	
	-85 661	-68 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-482 928	-397 267
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 149 623	876 253
Varav		
Automatisering garageport	190 743	221 261
IMD	455 567	490 167
Laddstolpar	153 258	164 825
Entrétavlor	35 618	-
Postboxar	314 438	-

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Trapphus	11 807 794	834 183
Laddstolpar	0	347 000
Årets pågående ombyggnation		
Trapphus	6 237 338	16 713 266
Laddstolpar		-173 500
Aktivering laddstolpar & IMD		-692 500
Momsavdrag IMD-utrustning		-129 750
Delsumma	18 045 132	
Årets omklassificeringar		
Byggnader	-14 062 541	
Inventarier	-359 031	
Underhåll	-3 623 560	-5 090 905
Omklassificering till byggnad	-18 045 132	-5 090 905
Vid årets slut	0	11 807 794

Not 10 Andelar i Riksbyggens intresseförening

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar Intresseföreningen Bohus Älvsborg	405 000	405 000
Summa andelar i Riksbyggens intresseförening	405 000	405 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 006	56 604
Förutbetalda försäkringspremier	228 734	204 224
Förutbetalda driftkostnader	8 884	10 853
Förutbetalt förvaltningsarvode	352 134	338 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	152 047	52 056
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 720	13 128
Förutbetald tomträttsavgäld	335 510	335 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 111 034	1 011 290

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	58 037 500	58 687 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 700 000	-47 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 200 000	-2 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 137 500	8 987 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,93%	2024-09-09	16 150 000,00	-16 050 000,00	100 000,00	0,00
SBAB	3,02%	2025-02-28	0,00	100 000,00	100 000,00	0,00
SBAB	3,02%	2025-12-11	0,00	15 950 000,00	200 000,00	15 750 000,00
SBAB	3,05%	2026-02-17	0,00	2 000 000,00	50 000,00	1 950 000,00
SBAB	1,93%	2027-02-12	9 437 500,00	0,00	450 000,00	8 987 500,00
SBAB	3,00%	2027-02-17	16 087 500,00	0,00	450 000,00	15 637 500,00
SBAB	2,96%	2027-05-11	7 000 000,00	0,00	350 000,00	6 650 000,00
SBAB	3,01%	2028-05-11	10 012 500,00	0,00	950 000,00	9 062 500,00
Summa			58 687 500,00	2 000 000,00	2 650 000,00	58 037 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 700 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 44 357 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 15 750 tkr och 1 950 tkr 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	54 082	105 687
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	313	0
Upplupna elkostnader	163 715	73 155
Upplupna värmekostnader	234 628	100 257
Upplupna kostnader för renhållning	41 679	10 236
Upplupna revisionsarvoden	15 000	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 779	56 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 451 777	1 208 695
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 144 973	1 616 347

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	62 648 000	62 648 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

UDDEVALLA 23/10-25

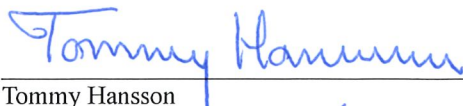
Ort och datum



Monica Käding



Elisabeth Näverå



Tommy Hansson



Morgan Ehn



Tihomir Jerkovic



Marlene Pors



Peter Eldborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Morgan Börjesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10

Org.nr 758500-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Morgan Börjesson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-03 16:00:07 UTC



MORGAN BÖRJESSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 8fdf9f8e1b8c7b[...]0342e6db65758

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-11-03 19:25:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.