



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ryd i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ryd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA RYDHOLM 6	1945-01-01	1944 och 1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	förråd	50
2	lokaler (hyresrätt)	60
25	p-platser	0
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 090
Totalt 64 objekt		2 200

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Solbackens Samfällighetsförening i Uddevalla och har 29 st p-platser av 119 p-platser, andel 25 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulrika Engelbrektsson	Ordförande
Arne Olsson	Ledamot
Rune Karlsson	Ledamot
Sofia Bohm	Ledamot
Christoffer Jaarma	Ledamot
Mikael Thörngren	Ledamot
Jan Christer Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Olsson och Rune Karlsson.

Firman tecknas två i förening av Arne Olsson, Ulrika Engelbrektsson, Christoffer Jaarma och Mikael Thörngren.

Revisorer har varit: Sefika Breitenberger vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-11.

Föreningen har under 2025 tecknat avtal med Fagers entreprenad angående dränering östra sidan, föreningen har även tecknat avtal med Uddevalla Energi för underhåll av fjärrvärme. La Takvård anlätades under hösten 2025 för rengöring av tak och hängrännor.

Föreningens skyddsrum besiktades av MSB under våren 2025, på grund av skyddsrummets ålder höll inte skyddsrummet de krav som ställs på ett skyddsrum och skyddsrummet har avvecklats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992/1993	Fönsterbyte och tak
1995/1996	Omdragning av el i fastigheten och stambyte
2000/2001	Balkongåtgärder
2024	Byte av lysrör, källlarplan
2025	OVK
2025	Takrengöring, rensning av hängrännor
2025	Dränering Östra sidan mot Västerlånggatan
2025	Avvecklande av skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2025 har ett antal större åtgärder gjorts och om föreningen inte behöver åtgärda något akut under 2026 kommer inga underhållsplaner in 2026
Byte av fjärrvärmesystem inom 5 år
Byte av porttelefonisystem inom 5 år

Årtal	Åtgärd
2027	Fjärrvärme abonnentcentral 250 kw, planerat byte
Vid behov	Tvättmaskiner

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	204	434	300	317
Skuldsättning, kr/kvm	170	309	990	1 131
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	174	318	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	178	247	155	153
Årsavgifter, kr/kvm	737	1 109	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	1 150	755	766
Nettoomsättning, tkr	1 616	2 466	1 610	1 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	673	447	499
Soliditet, %	85	83	63	58

*2023/2024, är ett förlängt år.



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 097	0	0	51 097
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 252 794	0	-71 642	2 181 153
S:a bundet eget kapital, kr	2 303 891	0	-71 642	2 232 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 738 362	672 832	71 642	2 482 835
Årets resultat, kr	672 832	-672 832	144 355	144 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 411 194	0	215 997	2 627 190
S:a eget kapital, kr	4 715 085	0	144 355	4 859 440

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 642 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 411 193
Årets resultat, kr	144 355
Reservation till underhållsfond, kr	-1 309 523
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 381 164
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 627 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 627 189

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2023-07-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 616 031	2 465 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 457	6 135
Summa Rörelseintäkter		1 619 488	2 472 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 250 524	-1 299 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 462	-191 616
Personalkostnader	Not 6	-36 830	-143 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-135 103	-232 002
Summa Rörelsekostnader		-1 476 918	-1 866 719
Rörelseresultat		142 570	605 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 188	102 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 403	-35 327
Summa Finansiella poster		1 785	67 510
Resultat efter finansiella poster		144 355	672 831
Resultat före skatt		144 355	672 831
Årets resultat		144 355	672 831

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 198 874	3 333 092
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	885
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 163 898	7 085
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 362 772	3 341 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	137 523	137 523
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		137 523	137 523
Summa Anläggningstillgångar		4 500 295	3 478 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 610	17 010
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	458 923	1 064 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	67 552	73 258
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		530 085	1 154 630
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	1 050 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	1 050 000
Summa Omsättningstillgångar		1 230 085	2 204 630
Summa Tillgångar		5 730 380	5 683 215



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 097	51 097
Fond för yttre underhåll	2 181 153	2 252 795
Summa Bundet eget kapital	2 232 250	2 303 892

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 482 835	1 738 362
Årets resultat	144 355	672 832
Summa Fritt eget kapital	2 627 190	2 411 194

Summa Eget kapital	4 859 440	4 715 086
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	364 578	664 578
Leverantörsskulder		92 509	75 365
Skatteskulder		6 990	6 592
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	36 256	61 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	370 608	160 260
Summa Kortfristiga skulder		870 940	968 130

Summa Skulder	870 940	968 130
---------------	---------	---------

Summa Eget kapital och skulder	5 730 380	5 683 216
--------------------------------	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-012023-07-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 570	605 321
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	135 103	232 002
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	135 103	232 002
Erhållen ränta	24 188	102 837
Erlagd ränta	-23 006	-34 827
Övriga poster	0	-500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	278 855	904 833
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 567	-12 389
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	203 414	55 084
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	212 981	42 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 836	947 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 156 813	-7 085
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 156 813	-7 085
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-1 450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-1 450 000
Årets kassaflöde	-964 977	-509 557
Likvida medel vid årets början	2 112 718	2 622 275
Likvida medel vid årets slut	1 147 741	2 112 718



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 540 332	2 318 698
	Hyror lokaler	34 500	49 750
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 600	86 000
	Hyror informationsöverföring	0	3 000
	Hyror övrigt	10 560	0
	Övriga primära intäkter	5 509	8 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 644 501	2 465 905
	Avgiftsbortfall	-16 210	0
	Hysesbortfall	-12 260	0
	<i>Summa</i>	-28 470	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 616 031	2 465 905
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 457	6 135
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 457	6 135
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-395 831	-424 381
	Snö och halk-bekämpning	-3 636	0
	Reparationer	-130 974	-54 529
	Planerat underhåll	-158 643	0
	El	-31 795	-39 293
	Uppvärmning	-261 766	-363 110
	Vatten	-88 452	-128 124
	Sophämtning	-39 526	-43 858
	Fastighetsförsäkring	-38 735	-54 891
	Kabel-TV och bredband	-42 435	-60 439
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 730	-55 600
	Övriga driftkostnader	0	-47 009
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 250 524	-1 271 234

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 776	-12 211
	Extern revision	-16 210	-12 164
	Medlemsavgifter	-20 306	-19 787
	Föreningsverksamhet	-900	-829
	Övriga förvaltningskostnader	-15 270	-146 624
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 462	-191 615
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-7 000	-51 500
	Revisionsarvode	-1 750	-6 500
	Övriga arvoden	-20 600	-59 700
	Sociala avgifter	-6 730	-25 846
	Övriga personalkostnader	-750	-72
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 830	-143 618
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-134 218	-201 327
	Avskrivning på markanläggning	0	-22 712
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-885	-7 962
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-135 103	-232 001
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	815	0
	Ränteintäkter placeringar	21 717	0
	Övriga finansiella poster	0	500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 657	102 837
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 188	103 337

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 861 546	9 861 546
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 700	33 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	454 243	454 243
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 349 489	10 349 489
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 016 397	-6 792 358
	Årets avskrivningar	-134 218	-224 039
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 150 615	-7 016 397
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 198 874	3 333 092
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	119 000	117 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	64 000	64 000
	<i>Summa</i>	22 783 000	23 581 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 300 000	7 300 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	138 779	138 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	138 779	138 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-137 895	-129 933
	Årets avskrivningar	-885	-7 962
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-138 779	-137 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	884

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	7 085	0
Årets investeringar	1 156 813	7 085
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 163 898	7 085

Pågående nyanläggning är dräneringen på Östra sidan som har genomförts och slutförts i december 2025.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	137 523	137 023
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	137 523	137 023

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	447 741	1 062 718
Övriga fordringar	11 182	1 644
<i>Summa Övriga fordringar</i>	458 923	1 064 362

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 552	73 258
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 552	73 258

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	700 000	1 050 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	1 050 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB Bolån AB	3,89%	2026-08-28	364 578	300 000
			364 578	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			364 578	
Kortfristig del			364 578	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaruppgifter	0	11 849
Källskatt	0	16 680
Inre fond	32 806	32 806
Övriga kortfristiga skulder	3 450	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	36 256	61 335

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	141 097	118 778
Upplupna räntekostnader	513	1 116
Övriga upplupna kostnader	228 998	40 366
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	370 608	160 260

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-02-18.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening RYD i UDDEVALLA, org.nr. 758500-0776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening RYD i UDDEVALLA för räkenskapsåret 2025.

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 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening RYD i UDDEVALLA för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sefika Breitenberger
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ryd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulrika Engelbrektsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 13:21:18



Christoffer Jaarma

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:30:53



Rune Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:02:44



Arne Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:24:25



Sofia Bohm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 08:43:59



Mikael Thörngren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 22:16:22



Sefika Breitenberger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:50:17



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:56:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ryd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sefika Breitenberger

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:44:22



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:55:03



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.