

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Ulvar
Org nr: 716444-4569

2025-01-01 – 2025-12-31

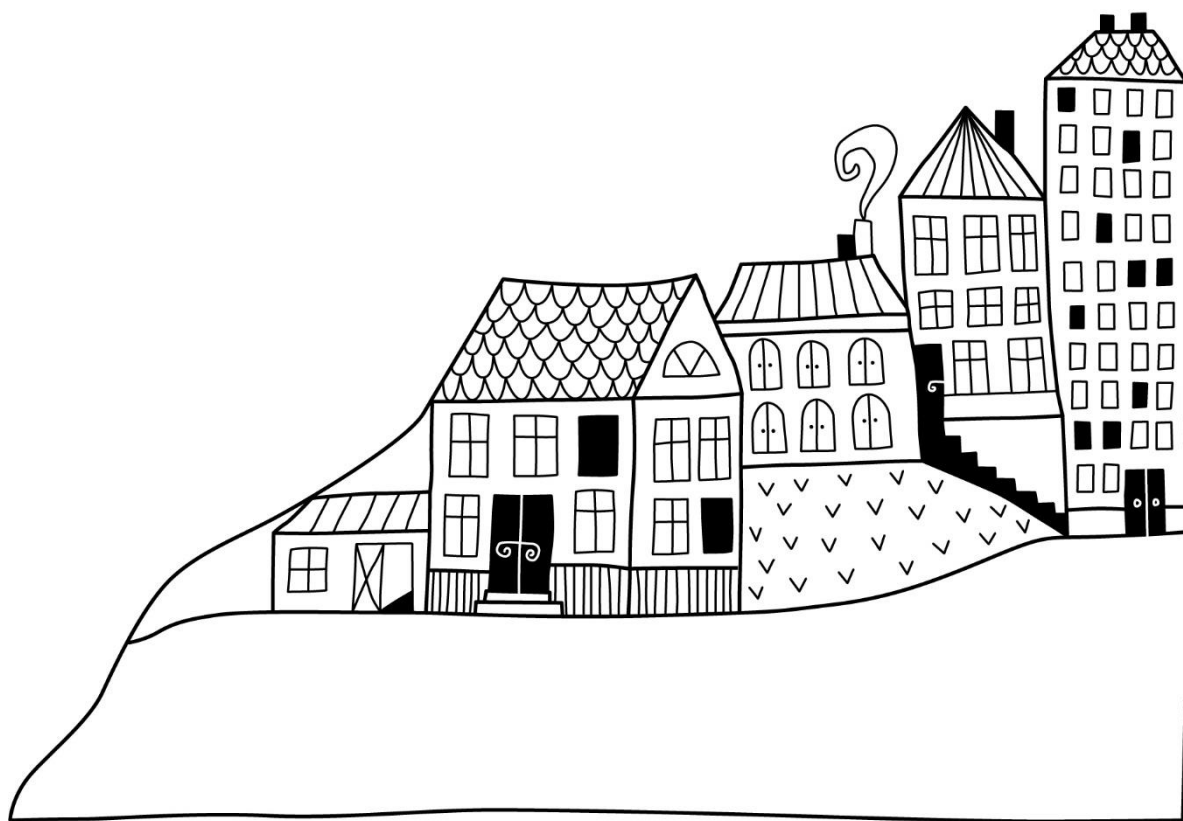


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Tre Ulvar får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårskapsår
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-08.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 598 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålroten. På fastigheten finns 13 byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ulvedalsgatan 41-155.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	18
4 rum och kök	18
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser elbil	15
Garageplats kall	43
P-platser	39

Total tomtarea	24 694 m ²
Total bostadsarea	5 401 m ²

Årets taxeringsvärde	63 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 568 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

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 346 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen, senast 2025.

Framtida planerat underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Takrenovering 2026-2027	Ca 26 000 000

Föreningen kommer till stor del att finansiera projektet genom nyupplåning hos Swedbank.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Ohlson	Ordförande	2027
Maria Larsson	Sekreterare	2026
Alexander Berggren	Vice ordförande	2026
Heidi Sundblom Nyström	Ledamot	2026
Helena Holgersson	Ledamot	2026
Micael Andreasson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janette Josefsson	Suppleant	2026
Patric Rundberg	Suppleant	2026
Sara Jansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2026
Tobias Malmberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2026
Ulrika Freij	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Ek	2026
Hampus Placin	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inget väsentligt hänt som påverkat föreningens ekonomi och ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	6 237	5 876	5 435	5 455	5 331
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 456	871	-651	1 125	-2 901
Soliditet %	33	31	29	30	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	89	91	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 087	1 021	943	943	920
Energikostnad kr/kvm	217	206	189	170	162
Sparande kr/kvm	380	290	76	357	407
Skuldsättning kr/kvm	6 386	6 499	6 624	6 749	6 874
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 386	6 499	6 624	6 749	6 874
Räntekänslighet %	6,5	6,8	7,6	7,7	8,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (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:

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) 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	7 586 996	9 315 134	-1 536 831	871 471
Disposition enl. årsstämmobeslut			871 471	-871 471
Reservering underhållsfond		2 135 000	-2 135 000	
Årets resultat				1 455 507
Vid årets slut	7 586 996	11 450 134	-2 800 360	1 455 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-665 360
Årets resultat	1 455 507
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 135 000
Summa	-1 344 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-1 344 853

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 237 339	5 875 638
Övriga rörelseintäkter		35 698	316 331
Summa rörelseintäkter		6 273 038	6 191 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 599 116	-2 905 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-513 936	-490 501
Personalkostnader	Not 5	-147 022	-143 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-598 252	-598 252
Summa rörelsekostnader		-3 858 325	-4 137 982
Rörelseresultat		2 414 712	2 053 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 529	48 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 734	-1 230 731
Summa finansiella poster		-959 205	-1 182 516
Resultat efter finansiella poster		1 455 507	871 471
Årets resultat		1 455 507	871 471



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	48 398 799	48 956 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	261 364	301 574
Summa materiella anläggningstillgångar		48 660 163	49 258 415
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		48 747 163	49 345 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	393
Övriga fordringar		1 111	1 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	292 694	142 050
Summa kortfristiga fordringar		293 805	143 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	4 378 943	2 629 084
Summa kassa och bank		4 378 943	2 629 084
Summa omsättningstillgångar		4 672 748	2 772 559
Summa tillgångar		53 419 911	52 117 974



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 586 996	7 586 996
Fond för yttre underhåll		11 450 134	9 315 134
Summa bundet eget kapital		19 037 130	16 902 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 800 360	-1 536 831
Årets resultat		1 455 507	871 471
Summa fritt eget kapital		-1 344 853	-665 360
Summa eget kapital		17 692 277	16 236 770
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 455 215	7 494 761
Summa långfristiga skulder		26 455 215	7 494 761
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 037 411	27 608 615
Leverantörsskulder		243 472	46 558
Skatteskulder		53 197	63 055
Övriga skulder		98 254	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	840 086	667 809
Summa kortfristiga skulder		9 272 419	28 386 443
Summa eget kapital och skulder		53 419 911	52 117 974



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 414 712	2 053 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	598 252	598 252
	3 012 964	2 652 240
Erhållen ränta	202	48 215
Erlagd ränta	-972 774	-1 216 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 040 393	1 484 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-124 993	-89 996
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	445 210	-422 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 360 610	972 157
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-610 750	-673 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 750	-673 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 749 860	298 257
Likvida medel vid årets början	2 629 084	2 330 827
Likvida medel vid årets slut	4 378 943	2 629 084



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	Tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 664 268	4 664 268
Hyror, garage	278 387	277 923
Hyror, p-platser	72 200	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-400	-16 230
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-726
Bränsleavgifter, bostäder	668 784	477 792
Debiterad fastighetsskatt	537 312	373 056
Övriga ersättningar	16 992	27 555
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	6 237 339	5 875 638

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-404 380
Reparationer	-346 217	-172 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-584 292	-552 450
Försäkringspremier	-111 225	-99 307
Kabel- och digital-TV	-118 096	-117 583
Återbäring från Riksbyggen	1 300	500
Serviceavtal	-6 168	-15 382
Obligatoriska besiktningar	-2 725	-54 605
Bevakningskostnader	-1 425	0
Snö- och halkbekämpning	-46 346	-85 633
Förbrukningsinventarier	-7 822	-49 041
Vatten	-425 430	-354 212
Fastighetsel	-71 100	-62 211
Uppvärmning	-673 578	-694 995
Sophantering och återvinning	-176 783	-241 986
Förvaltningsarvode drift	-29 208	-1 940
Summa driftskostnader	-2 599 116	-2 905 902

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-392 481	-379 157
IT-kostnader	-6 574	-6 524
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-23 000
Övriga försäljningskostnader	-3 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-30 500	-16 980
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 874	-24 066
Representation	-22 010	-14 378
Kontorsmateriel	-2 912	-6 805
Telefon och porto	-5 352	-5 769
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 320	-2 320
Bankkostnader	-3 792	-3 611
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 838
Summa övriga externa kostnader	-513 936	-490 501

Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-105 650	-102 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 269	-6 135
Sociala kostnader	-35 103	-34 267
Summa personalkostnader	-147 022	-143 327



**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 042	-558 042
Avskrivning Installationer	-40 210	-40 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-598 252	-598 252

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 385 009	59 385 009
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	472 970	472 970
Markanläggning	545 973	545 973
	60 799 952	60 799 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 799 952	60 799 952

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 824 168	-10 266 125
Tillkommande utgifter	-472 970	-472 970
Markanläggningar	-545 973	-545 973
	-11 843 111	-11 285 068

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 042	-558 042
	-558 042	-558 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 401 153	-11 843 110
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 398 799	48 956 841

Varav

Byggnader	48 002 799	48 560 841
Mark	396 000	396 000

Taxeringsvärden

Småhus	125 482 000	125 482 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	125 482 000	125 482 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 928 000</i>	<i>60 928 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 554 000</i>	<i>64 554 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	466 786	466 786
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	466 786	466 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-165 213	-125 003
	-165 213	-125 003
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 210	-40 210
	-40 210	-40 210
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-205 423	-165 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-205 423	-165 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	261 364	301 574
Varav		
Installationer	261 364	301 574

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
<i>Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg.</i>		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 326	0
Förutbetalda försäkringspremier	118 519	111 225
Förutbetalda driftkostnader	1 500	1 425
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 938	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 401	29 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 010	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 694	142 050

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 557 429	1 557 429
Transaktionskonto	2 821 515	1 071 655
Summa kassa och bank	4 378 943	2 629 084

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 492 626	35 103 376
Kortfristig del av skuld	-8 037 411	-27 608 615
Långfristig skuld vid årets slut	26 455 215	7 494 761

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Utgående skuld
SBAB	2,87%	2026-04-16	7 669 761	7 538 511
SWEDBANK	2,79%	2027-01-25	6 767 150	6 651 800
SWEDBANK	2,79%	2027-01-25	6 767 174	6 651 827
SWEDBANK	2,58%	2028-04-25	6 848 172	6 809 372
SWEDBANK	2,69%	2028-05-24	6 897 968	6 841 116
Summa			35 103 376	34 492 626

*Aktuella räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:S lån om 7 538 111 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Nästa års amortering av långfristiga skulder redovisas också som kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 575	17 959
Upplupna räntekostnader	121 364	109 404
Upplupna elkostnader	7 502	7 880
Upplupna värmekostnader	77 277	79 945
Upplupna kostnader för renhållning	5 428	0
Upplupna revisionsarvoden	21 875	20 750
Upplupna styrelsearvoden	60 589	51 509
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	498	3 560
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	522 978	366 723
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	840 086	667 809

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 751 000	60 751 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra digitala signaturer

Jimmy Ohlson

Maria Larsson

Alexander Berggren

Helena Holgersson

Heidi Sundblom Nyström

Micael Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala signaturer

Borevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Tobias Malmberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar, org.nr. 716444-4569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tobias Malmberg
Av föreningen vald revisor



RB BRF Tre Ulvar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Tre Ulvar
i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860