Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Uddevallahus 14
Org nr: 716409-5080



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 14 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 259 681kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett underskott på -260 tkr (föregående år ett underskott på -305 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200% till 73%.
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 200% till 180%.

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dalabergskolan 2 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns därpå byggnader med 50 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Lövskogsgatan 1-7, 451 72 Uddevalla.

Årets taxeringsvärde	45 261 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 090 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-08-01 med en årlig avgäld på 154 760 kr. Därefter kommer tomträttsavgälden att uppgå till 257 537 kr och gälla i 10 år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
3 rum och kök	38
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	70
Antal p-plats	5

Total tomtarea	10 008 m²
Total bostadsarea	3 853 m²
Total lokalarea	862 m²

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk-, teknisk-, energi-, och skötselförvaltning	Riksbyggen
Garageport	Assa Abloy
Tv	Tele 2
Bredband	Teliasonera AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Uddevalla Energi
Hiss	Curator

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 365 tkr och planerat underhåll för 456 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 929 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 097 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i våren 2025. Föreningens fondbehållning per 2025-06-30 är 44 tkr. Budgeterad avsättning för 2025/2026 uppgår till 500 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. De underhållsåtgärder som föreningen har framför sig kommer att innebära att man kommer att ändra avskrivningsprinciper från K2 reglelverket till K3 regelverket vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter vilka avskrivs separat. Detta kommer också att påverka hur stora avsättningar som kommer att behöva göras till underhållsfonden framöver.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Byte dörrar loftgångar	2012-2013
Gårdsombyggnad	2012-2014
Styrutrustning u-c	2012-2013
Byte fläktar	2011-2012
Isolering vind	2010-2011
Fönsterbyte	2022-2023
Installationer, belysning trapphus och källare	2023-2024
Huskropp utvändigt, dörrbyte lägenheter och kittning fönster	2023-2024
Tvättning och målning av räcken, asfaltering	2023-2024
Garage och p-platser, takskjutport	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	63 122
Huskropp utvändigt, dörrbyte loftgång och förråd	393 218

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berth-Göran Frisk	Ordförande	2025
Lars-Erik Carlsson	Sekreterare	2025
Inge Olausson	Ledamot	2026
Kent Niklasson	Ledamot	2026
Rune Knifsund	Ledamot	2025
Gustav Thorin	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Krona	Suppleant	2025
Lillemor Karlsson	Suppleant	2026
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025
Margareta Ottosson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag stämma	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ryberg	Förtroendevald revisor	2025
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Pettersson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma den 2024-11-19 antogs andra beslutet om nya stadgar, stämman var eniga till beslutet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2024-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 590 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 253	3 190	3 092	3 058	3 012
Resultat efter finansiella poster*	−260	−305	−58	423	−1 770
Balansomslutning	5 951	6 184	6 838	6 935	6 694
Soliditet %*	22	25	27	28	22
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	180	200	218	253	207
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	73	200	218	253	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	92	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	764	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	520	507	439	336	763
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	342	328	287	312
Energikostnad kr/kvm*	231	210	-	-	-
Sparande kr/kvm*	97	151	-	-	-
Ränta kr/kvm	18	19	21	13	13
Skuldsättning kr/kvm*	768	819	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	940	1 002	-	-	-
Räntekänslighet %*	1,2	1,3	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

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.

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med -260 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 tkr. Föreningen visar exklusive årets underhållskostnader på ett positivt kassaflöde. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår 2024/2025 till 97 kr/kvm och visar utrymmet för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5 % from 2025-07-01 för att möta ökade driftskostnader. MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 274 965	0	590 437	−305 198
Disposition enl. årsstämmobeslut			−305 198	305 198
Reservering underhållsfond		500 000	−500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−456 340	456 340	
Årets resultat				−260 379
Vid årets slut	**1 274 965**	**43 660**	**241 579**	**−260 379**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	285 239
Årets resultat	−260 379
Årets fondreservering enligt stadgarna	−500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	456 340
Summa	**−18 800**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−18 800**

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	3 253 407	3 190 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 418	47 852
Summa rörelseintäkter		**3 425 826**	**3 238 093**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 451 817	−2 392 238
Övriga externa kostnader	Not 5	−786 304	−708 714
Personalkostnader	Not 6	−135 659	−130 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−261 938	−272 789
Summa rörelsekostnader		**−3 635 718**	**−3 503 747**
Rörelseresultat		**−209 893**	**−265 653**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 315	52 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		−86 801	−91 873
Summa finansiella poster		**−50 486**	**−39 544**
Resultat efter finansiella poster		**−260 379**	**−305 198**
Årets resultat		**−260 379**	**−305 198**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 758 859	4 008 856
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	92 161	104 103
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 851 021**	**4 112 959**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**61 000**	**61 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 912 021**	**4 173 959**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	-
Övriga fordringar		1 298	1 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	434 829	284 720
Summa kortfristiga fordringar		**436 147**	**285 888**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		**500 000**	**500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 102 978	1 223 805
Summa kassa och bank		**1 102 978**	**1 223 805**
Summa omsättningstillgångar		**2 039 126**	**2 009 694**
Summa tillgångar		**5 951 146**	**6 183 653**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 274 965	1 274 965
Fond för yttre underhåll		43 660	-
Summa bundet eget kapital		**1 318 625**	**1 274 965**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		241 579	590 437
Årets resultat		−260 379	−305 198
Summa fritt eget kapital		**−18 800**	**285 239**
Summa eget kapital		**1 299 826**	**1 560 204**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 849 900	3 619 908
Summa långfristiga skulder		**1 849 900**	**3 619 908**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 770 008	240 008
Leverantörsskulder		377 617	290 191
Skatteskulder		4 734	324
Övriga skulder	Not 14	18 765	18 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	630 297	454 245
Summa kortfristiga skulder		**2 801 421**	**1 003 540**
Summa eget kapital och skulder		**5 951 146**	**6 183 653**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−209 893	−265 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 938	272 789
	52 046	**7 136**
Erhållen ränta	49 592	46 709
Erlagd ränta	−87 071	−92 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**14 567**	**−38 298**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−163 536	1 071
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	268 150	−108 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**119 181**	**−146 022**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−34 417
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−34 417**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−240 008	−240 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−240 008**	**−240 008**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−120 827	−420 447
Likvida medel vid årets början	1 723 805	2 144 253
Likvida medel vid årets slut	1 602 978	1 723 805

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	Linjär	68
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggning gård	Linjär	30
Laddboxar med 4 laddplatser	Linjär	10
Vridbom	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 273 208	2 239 584
Hyror, lokaler	49 926	48 870
Hyror, garage	210 600	168 550
Hyror, p-platser	32 987	37 851
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 369	−3 324
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−31 400	−19 454
Bränsleavgifter, bostäder	702 780	702 780
Elavgifter	300	2 420
Övriga ersättningar, pant-, överlåtelse- och andrahandsavgift	18 375	12 965
Summa nettoomsättning	**3 253 407**	**3 190 241**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	-	37 612
Övriga rörelseintäkter	16 418	10 240
Försäkringsersättningar	156 000	-
Summa övriga rörelseintäkter	**172 418**	**47 852**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−456 340	−781 938
Reparationer	−364 988	−71 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−102 810	−97 951
Tomträttsavgäld	−154 760	−154 760
Försäkringspremier	−84 353	−73 259
Kabel- och digital-TV	−49 363	−47 672
Återbäring från Riksbyggen	2 200	700
Systematiskt brandskyddsarbete	−14 081	-
Obligatoriska besiktningar, hiss och tillsyn flerbostadshus	−8 835	−11 730
Övriga utgifter, köpta tjänster, city park	−2 357	−3 479
Snö- och halkbekämpning	−13 401	−2 888
Förbrukningsinventarier/material	−16 942	−28 673
Fordons- och maskinkostnader	−4 372	−3 687
Vatten	−318 262	−245 630
Fastighetsel	−168 658	−173 012
Uppvärmning	−604 392	−573 584
Sophantering och återvinning	−43 433	−39 805
Förvaltningsarvode drift, kostnader utemiljö och städ garage	−46 671	−83 225
Summa driftskostnader	**−2 451 817**	**−2 392 238**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−646 224	−620 331
Lokalkostnader	−500	−500
IT-kostnader	−10 586	−9 119
Arvode, yrkesrevisorer	−22 816	−21 816
Övriga förvaltningskostnader	−25 604	−19 969
Inkassokostnader	−5 220	-
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 462	−5 681
Kontorsmateriel	−381	−5 416
Telefon och porto	−4 922	−20 434
Befarade förluster hyror/avgifter	−51 675	-
Medlems- och föreningsavgifter	−2 350	−2 350
Bankkostnader	−3 566	−3 098
Summa övriga externa kostnader	**−786 304**	**−708 714**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−64 950	−64 950
Sammanträdesarvoden	−51 000	−47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−6 000
Sociala kostnader	−13 709	−12 056
Summa personalkostnader	**−135 659**	**−130 006**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−49 997	−63 142
Avskrivning Markanläggningar	−200 000	−200 000
Avskrivning Installationer	−11 942	−9 647
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−261 938**	**−272 789**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 212 632	11 212 632
Tomtmark	203 343	203 343
Markanläggning	5 400 000	5 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**16 815 975**	**16 815 975**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 257 118	−10 193 976
Markanläggningar	−2 550 000	−2 350 000
	−12 807 118	**−12 543 976**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−49 997	−63 142
Årets avskrivning markanläggningar	−200 000	−200 000
	−249 996	**−263 142**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 057 115**	**−12 807 118**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 758 859**	**4 008 856**
Varav		
Byggnader	905 516	955 513
Mark	203 343	203 343
Markanläggningar	2 650 000	2 850 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	516 156	516 156
Installation laddstolpar	85 000	85 000
Vridbom	34 417	-
	635 573	**601 156**
Årets anskaffningar		
Vridbom	-	34 417
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**635 573**	**635 573**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−516 156	−516 156
Installationer laddstolpar	−14 167	-5 667
Insatllationer vridbom	-1 147	-
	−531 470	**−521 823**
Årets avskrivningar		
Installationer vridbom	−3 442	-8 500
Installationer laddstolpar	−8 500	-1 147
	−11 942	**−9 647**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−516 156	−516 156
Installationer laddstolpar	−22 667	-14 167
Installationer vridbom	-4 589	-1 147
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−543 412**	**−531 470**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**92 161**	**104 103**
Varav		
Installationer, laddstolpar och vridbom	92 161	104 103

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 802	25 079
Förutbetalda försäkringspremier	44 564	39 789
Förutbetalt förvaltningsarvode	164 830	158 282
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 843	11 344
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 100	11 537
Förutbetald tomträttsavgäld	38 690	38 690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**434 829**	**284 720**

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristig placering av likvida medel med sparränta hos SBAB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	**500 000**	**500 000**

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	724 400	924 938
Transaktionskonto	378 578	298 867
Summa kassa och bank	**1 102 978**	**1 223 805**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 619 908	3 859 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 770 008	−240 008
Långfristig skuld vid årets slut	**1 849 900**	**3 619 908**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-10-30	860 000,00	0,00	40 000,00	820 000,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-06-30	2 049 916,00	0,00	100 008,00	1 949 908,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-07-30	950 000,00	0,00	100 000,00	850 000,00
Summa			**3 859 916,00**	**0,00**	**240 008,00**	**3 619 908,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 008 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 032 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 419 868 kr, 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 Stadshypotek om 820 tkr och 850 tkr som kortfristiga skulder. 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 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	5 200	5 200
Skuld för moms	13 545	13 572
Clearing	20	-
Summa övriga skulder	**18 765**	**18 772**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden	121 950	117 950
Upplupna sociala avgifter	13 724	12 056
Upplupna räntekostnader	2 735	3 005
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	163 456	18 393
Upplupna elkostnader	12 427	12 147
Upplupna värmekostnader	30 083	28 577
Upplupna kostnader för renhållning	4 268	2 883
Upplupna revisionsarvoden	4 500	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 724	3 411
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 430	250 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**630 297**	**454 245**

Not Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	12 514 000	12 514 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-14

Årsredovisning undertecknas Uddevalla

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Berth-Göran Frisk,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Erik Carlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kent Niklasson,

2025-10-14

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inge Olausson,

2025-10-14

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rune Knifsund,

2025-10-14

Gustav Thorin,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-10-21

Namnförtydligande, datum för undertecknande

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

2025-10-14

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Margareta Ottosson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14

Org.nr 716409-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra 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 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 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 14 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 det registrerade revisionsbolagets 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 21 oktober 2025

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Margareta Ottosson
Förtroendevald revisor

RBF Uddevallahus 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 14 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet