Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Uddevallahus 5
Org nr: 758500-1501



Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll, el och låneräntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 264% till 258%.

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 268% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 590 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 002 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norge 1, I Uddevalla kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 210 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Skandiavägen 2,4 och 6A-B i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	21
2 rum och kök	126
3 rum och kök	45

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	193

Total tomtarea	16 333 m²
Total bostadsarea	12 014 m²
Total lokalarea	90 m²

Årets taxeringsvärde	127 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 094 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia
Elleverans	Bixia
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi

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 186 tkr och planerat underhåll för 477 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023 i K3 och visar på ett underhållsbehov på 9 370 tkr under 2025-2052, vilket motsvarar 312 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 44 tkr och budgeterad avsättning för 2025-2026 uppgår till 44 tkr. Fonden uppgår till 6 272 473kr för 2025-06-30.

Document ID 092221155575597939 55 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gårdar, grönanläggningar, dränering, vattenservice, samt byte av avloppsledning	2014
Tvättstugor	2015
Markytor	2016/2017
Dränering	2018
Dränering och markarbete	2019
Gemensamma utrymmen	2020
Huskropp utvändigt	2020
Garage och P-platser	2020
Värmepumpar	2021
Underhåll fasad och balkong	2021
Markytor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	303 887
Markytor	173 249

Planerat underhåll enligt UH-plan	År
Invändigt, trappuppgång och källare	2025/2027
Byte motorvärmare	2025/2027
Underhåll asfalt	2025/2027
Hissar	2026/2027
Takunderhåll	2027/2029

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Lyngstam	Ordförande	2025
Gert Oskarsson	Sekreterare	2026
Veronica Hägg	Vice ordförande	2025
Gunnar Andreasson	Ledamot	2025
Karl Gustaf Ekström	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Isaksson	Suppleant	2025
Peter Kärr	Suppleant	2025
Göran Johansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudrevisor	Auktoriserad revisor	2025
Per Pedersen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Oltegen	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helle Jakobsen	2025
Gunilla Svensson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar antogs av styrelsen 2024-11-21 samt registrerades av Bolagsverket 2025-05-27. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 241 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 242 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	10 622	10 588	10 325	10 039	9 552
Resultat efter finansiella poster*	412	275	1 359	−3 012	2 674
Årets resultat	412	275	1 359	−3 012	2 674
Resultat exkl avskrivningar	3 002	2 865	3 120	−2 079	3 608
Soliditet %*	18	17	15	12	54
Likviditet %	258	264	158	226	187
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	814	831	809	785	741
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	352	333	344	358	303
Energikostnad kr/kvm*	188	191	196	204	164
Sparande kr/kvm*	248	328	273	323	352
Ränta kr/kvm	146	150	157	65	15
Skuldsättning kr/kvm*	6 124	6 330	6 706	7 262	1 084
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 170	6 394	6 774	7 335	1 095
Räntekänslighet %*	7,6	7,7	8,4	9,3	1,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Sparande kr/kvm:
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	332 258	6 705 609	8 464 062	275 396
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			275 396	−275 396
Reservering underhållsfond		44 000	−44 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−477 136	477 136	
Årets resultat				411 698
Vid årets slut	**332 258**	**6 272 473**	**9 172 594**	**411 698**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 739 458
Årets resultat	411 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	−44 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	477 136
Summa	**9 584 292**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**9 584 292**

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

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 621 743	10 587 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 166	275 918
Summa rörelseintäkter		**10 676 909**	**10 863 578**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 732 808	−5 315 668
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 278 228	−1 062 701
Personalkostnader	Not 6	−191 944	−174 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−2 590 384	−2 589 625
Summa rörelsekostnader		**−8 793 365**	**−9 142 646**
Rörelseresultat		**1 883 544**	**1 720 932**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 603	17 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284 960	358 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 768 410	−1 821 852
Summa finansiella poster		**−1 471 847**	**−1 445 536**
Resultat efter finansiella poster		**411 698**	**275 396**
Årets resultat		**411 698**	**275 396**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	80 181 442	82 771 827
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 181 442**	**82 771 827**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	315 000	315 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**315 000**	**315 000**
Summa anläggningstillgångar		**80 496 442**	**83 086 827**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	170 446
Övriga fordringar		28 896	31 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	534 082	577 111
Summa kortfristiga fordringar		**562 978**	**778 913**
Kortfristiga placeringar			
Placeringskonto		9 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**9 500 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 183 649	10 194 850
Summa kassa och bank		**1 183 649**	**10 194 850**
Summa omsättningstillgångar		**11 246 627**	**10 973 763**
Summa tillgångar		**91 743 070**	**94 060 590**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 258	332 258
Fond för yttre underhåll		6 272 473	6 705 609
Summa bundet eget kapital		**6 604 731**	**7 037 867**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 172 594	8 464 062
Årets resultat		411 698	275 396
Summa fritt eget kapital		**9 584 292**	**8 739 458**
Summa eget kapital		**16 189 023**	**15 777 325**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	71 187 500	74 125 000
Summa långfristiga skulder		**71 187 500**	**74 125 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 937 500	2 688 038
Leverantörsskulder		376 533	491 674
Skatteskulder		34 898	39 999
Övriga skulder		12 670	6 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 004 946	931 889
Summa kortfristiga skulder		**4 366 547**	**4 158 265**
Summa eget kapital och skulder		**91 743 070**	**94 060 590**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 883 544	1 720 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 590 384	2 589 625
Utdelningar	11 603	17 610
	4 485 532	**4 328 167**
Erhållen ränta	361 719	376 120
Erlagd ränta	−1 769 726	−2 279 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 077 525**	**2 424 743**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	139 176	−115 851
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−39 864	−2 192 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 176 837**	**116 632**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−79 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−79 558**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 688 038	−5 143 001
Upptagna lån	0	579 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 688 038**	**−4 563 625**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	488 799	−4 526 551
Likvida medel vid årets början	10 194 850	14 721 401
Likvida medel vid årets slut	10 683 649	10 194 850
Kassa och Bank BR	10 683 649	10 194 850

Document ID 092221155575593955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	62
Stamrenovering	Linjär	40
Dörrar och fönster	Linjär	50
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	25
Byggnad installationer	Linjär	45
Hiss och entré renovering	Linjär	5
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	42
Hiss	Linjär	25
Byggnad stomme och grund	Linjär	50
Byggnad restpost	Linjär	50
Byggnad takreperation	Linjär	15
Byggnad yttertak	Linjär	40
Byggnad Sanitet VVS	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Byggnad balkong	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

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	9 983 892	9 983 893
Hyror, lokaler	6 858	6 750
Hyror, p-platser	587 636	591 632
Hyror, övriga	1 776	1 776
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 900	−3 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 146	−47 432
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	−1 776	−1 776
Övriga ersättningar	54 403	56 717
Summa nettoomsättning	**10 621 743**	**10 587 660**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	205 732
Övriga rörelseintäkter	55 166	70 186
Summa övriga rörelseintäkter	**55 166**	**275 918**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−477 136	−1 280 401
Reparationer	−185 606	−87 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−363 020	−343 240
Arrendeavgifter	−10 875	0
Försäkringspremier	−218 834	−186 868
Kabel- och digital-TV	−758 745	−758 745
Återbäring från Riksbyggen	3 000	1 000
Serviceavtal	0	1 438
Obligatoriska besiktningar	−22 141	−18 342
Snö- och halkbekämpning	−43 113	−72 469
Statuskontroll	−13 671	−18 362
Förbrukningsinventarier	−26 179	−15 061
Vatten	−744 037	−654 579
Fastighetsel	−676 226	−772 762
Uppvärmning	−856 507	−888 418
Sophantering och återvinning	−122 818	−101 316
Förvaltningsarvode drift	−216 900	−120 145
Summa driftskostnader	**−4 732 808**	**−5 315 668**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−933 558	−896 321
Lokalkostnader	−3 200	−2 300
Arvode, yrkesrevisorer*	−31 196	−62 759
Övriga förvaltningskostnader	−53 704	−49 196
Kreditupplysningar	−5 416	−4 688
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−45 747	−40 721
Kontorsmateriel	0	−738
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−188 473	0
Medlems- och föreningsavgifter	−9 870	0
Bankkostnader	−6 263	−5 979
Övriga externa kostnader	−800	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 278 228**	**−1 062 701**

**År 2023/2024 gjordes en korrigering från tidigare års släpande kostnad vilket innebar att två års kostnader hamnade på år 2023/2024. Därav är kostnaden för 2024/2025 ungefär hälften så hög.*

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−22 468	−57 156
Styrelsearvoden	−82 740	−38 000
Sammanträdesarvoden	−46 950	−37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−10 500	−7 600
Övriga kostnadsersättningar	−288	−6 005
Pensionskostnader	−959	−2 439
Sociala kostnader	−28 040	−25 651
Summa personalkostnader	**−191 944**	**−174 651**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	117 699 889	117 620 331
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	122 849 756	**122 770 198**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**122 849 756**	**122 770 198**
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad		
Balkong	0	60 257
Fasad	0	19 301
	0	**79 558**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**122 849 756**	**122 849 756**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−37 078 462	−34 645 370
Markanläggningar	−2 999 468	−2 842 934
	−40 077 929	**−37 488 304**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 433 851	−2 433 091
Årets avskrivning markanläggningar	−156 534	−156 534
	−2 590 384	**−2 589 625**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−42 668 314**	**−40 077 929**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**80 181 442**	**82 771 827**
Varav		
Byggnader	78 187 577	80 621 427
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggningar	783 426	939 959
Taxeringsvärden		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	98 000	94 000
Totalt taxeringsvärde	**127 098 000**	**127 094 000**
varav byggnader	*97 035 000*	*88 031 000*
varav mark	*30 063 000*	*39 063 000*

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
630 st garantikapitalbevis a´500 kr i Riksbyggens Intresseförening	315 000	315 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**315 000**	**315 000**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	39 518	116 277
Förutbetalda försäkringspremier	114 786	101 378
Förutbetalda driftkostnader	0	4 316
Förutbetalt förvaltningsarvode	238 096	228 683
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 458	126 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 225	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**534 082**	**577 111**

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	74 125 000	76 813 038
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−937 500	−563 038
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 000 000	−2 125 000
Långfristig skuld vid årets slut	**71 187 500**	**74 125 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-10-30	563 038,00	0,00	563 038,00	0,00
SBAB	4,17%	2026-01-19	175 000,00	0,00	50 000,00	125 000,00
SBAB	4,17%	2026-01-19	887 500,00	0,00	75 000,00	812 500,00
SBAB	2,06%	2029-02-12	23 593 750,00	0,00	625 000,00	22 968 750,00
SBAB	1,66%	2031-10-16	23 281 250,00	0,00	625 000,00	22 656 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 156 250,00	0,00	375 000,00	13 781 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 156 250,00	0,00	375 000,00	13 781 250,00
Summa			**76 813 038,00**	**0,00**	**2 688 038,00**	**74 125 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 64 125 000 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 ett lån om 937 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	3 257	4 574
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 756	0
Upplupna elkostnader	37 384	38 130
Upplupna värmekostnader	46 052	40 552
Upplupna kostnader för renhållning	14 139	5 362
Upplupna revisionsarvoden	32 250	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 731	1 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	844 377	809 553
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 004 946**	**931 889**

Not 12 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	89 900 000	105 900 000

Document ID 092221155575597939 55 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25 september 2025

Styrelsens underskrifter

Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Christer Lyngstam	Gert Oskarsson
Veronica Hägg	Gunnar Andreasson
Karl Gustaf Ekström	Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson Auktoriserad revisor	Per Pedersen Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557559793955 Signerat CL, GO, KGE, SGA, VH, AL, PP, AK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5

Org.nr 758500-1501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har 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.

Penneo dokumentnyckel: MRO68-RNKIX-3QWVN-1A88F-H566S-ANTD7

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 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Per Pedersen
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: MRO68-RNKIX-3QWVN-1A88F-H566S-ANTD7