Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uddevallahus 3
Org nr: 758500-1543

2024-07-01 – 2025-06-30

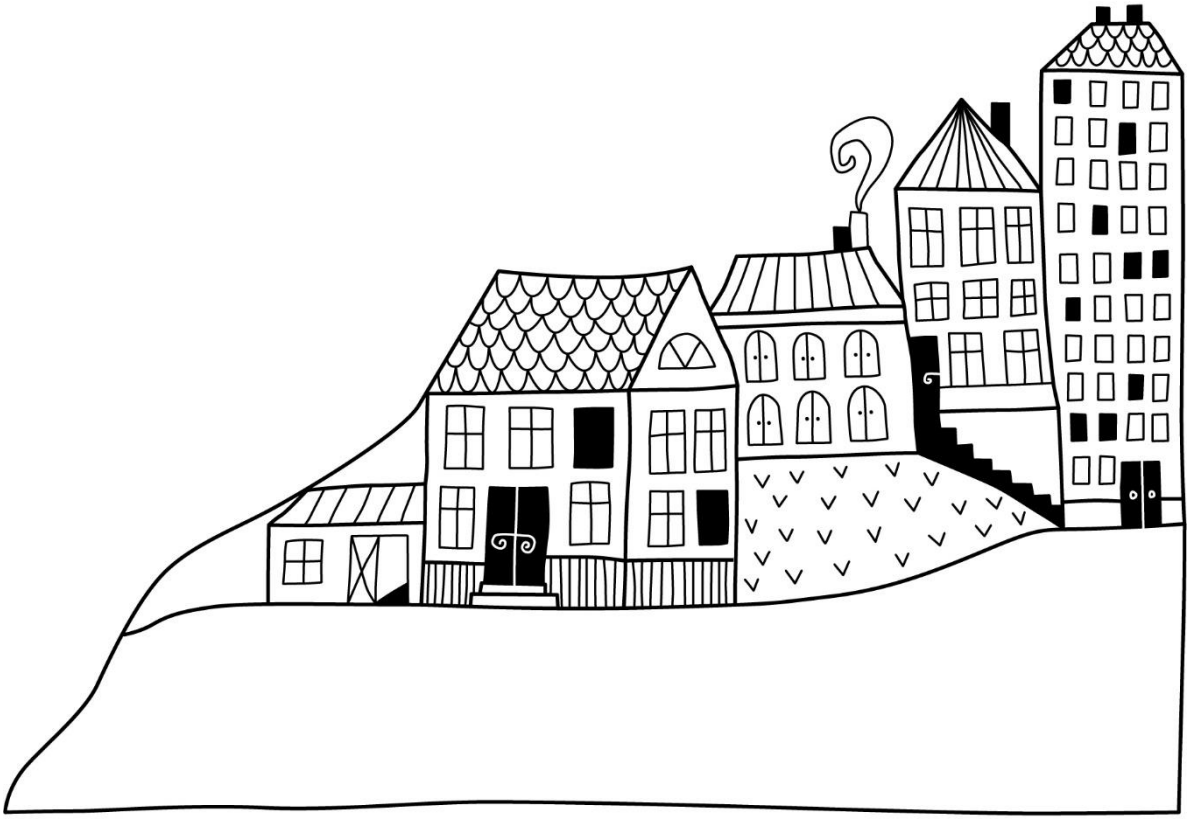


Document ID 09222115557559596737 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 3 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 16 324 584 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat på -383 tkr är sämre än föregående år (94 tkr) p.g.a. högre drift-och underhållskostnader. Reparation och räntekostnaderna har minskat i jämförelse mot föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 649 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fullriggaren 5 i Uddevalla kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949-1951. Fastighetens adress är Kaparegatan 2-4 i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
16	40	24	80

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	36

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Total tomtarea	4 374 m²
Total bostadsarea	4 358 m²
Total lokalarea	129 m²

Årets taxeringsvärde	62 238 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 441 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Skötsel, driftsövervakning, städning och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen Ek. för
Elleverans	Luleå Energi AB
Fjärrvärmeleverans, sophantering	Uddevalla Energi AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Hiss-service	Curator Hiss AB
Fågelinspektion	Anticimex AB
Snöröjning	RBAB Fastighetsservice
Vatten	Västvatten AB
Energioptimering	E-Gain Sweden AB

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 81 tkr och planerat underhåll för 569 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 168 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 817 tkr (182 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 460 tkr och budgeterad avsättning kommande år 2025-2026 uppgår till 460 tkr/år. Underhållsplan reviderades senast januari 2025.

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte hissar	2014/2015	
Låssystem	2015/2016	
Värme	2015/2016	
Målningsarbete källarfönster	2017/2018	
Plåtarbete balkonger	2017/2018	
Målning skärmtak	2018/2019	
Stenmur samt markarbete	2018/2019	
Tvättstuga	2019/2021	
Byte av fläktar	2019/2020	
Plantering markytor	2019/2020	
Säkerhetsdörrar	2020/2021	
Borttagning boulebana	2021/2022	
Målning källare	2021/2022	
Tvättmaskin	2021/2022	
Värmepanna	2021/2022	
Putsarbete	2021/2022	
Ytterbelysning/ utemiljö	2022/2023	
Gemensamma utrymmen	2023/2024	
Installationer	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	107 988
Installationer	23 320
Huskropp utvändigt	437 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Slagportar stål	2025/2026	
Cirkulationspump vatten	2026/2027	
Värme	2026/2027	
Fönster	2027/2028	
Tvättmaskiner	2027/2028	

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Agnholm	Ordförande	2025
Gunnilla Kvarnlöf	Sekreterare	2026
Ove Karlsson	Vice ordförande	2026
Bengt Westlund	Ledamot	2025
Peter Eldborn	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carita Lundin	Suppleant	2026
Gun Sand	Suppleant	2025
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025
Mats Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Strid	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-07-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Föreningen väljer varje år miljöansvarig som skall värna om och begränsa uttag av våra gemensamma naturresurser och säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Detta betyder bl a att styrelsen prioriterar energibesparande åtgärder och uppmanar även de boende till individuellt sparande på energi (el och värme samt varmvatten). Det är också viktigt att de boende källsorterar så mycket som möjligt innan soporna slängs. Föreningen har själv goda källsorteringsmöjligheter och i övrigt hänvisas till kommunens återvinnings- och miljöstationer. Elhandlesavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 % av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har även under verksamhetsåret 2014-2015 tecknat avtal med EGain Sweden AB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 967	3 969	3 969	3 965	3 967
Resultat efter finansiella poster*	−383	−94	353	632	−224
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	189	478	925	1 204	311
Soliditet %*	12	13	13	11	9
Likviditet %	30	28	29	25	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	888	862	862	862	862
Energikostnad kr/kvm*	190	200	184	177	171
Underhållsfond kr/kvm	233	257	181	100	75
Sparande kr/kvm*	271	235	330	449	446
Skuldsättning kr/kvm*	4 932	5 000	5 347	5 501	5 614
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 932	5 000	5 347	5 501	5 614
Räntekänslighet %*	5,7	5,8	6,2	6,4	6,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Årets resultat visar ett underskott med -383 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 649 tkr. Kollar man kassaflödet på sid 12 så har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen fokuserar på ett positivt kassaflöde framöver och kollar över kostnader under året.

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

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.

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 091	1 153 986	2 345 864	−94 247
Disposition enl. årsstämmobeslut			−94 247	94 247
Reservering underhållsfond		460 000	−460 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−568 808	568 808	
Årets resultat				−383 190
Vid årets slut	**104 091**	**1 045 178**	**2 360 425**	**−383 190**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 251 617
Årets resultat	−383 190
Årets fondreservering enligt stadgarna	−460 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	568 808
Summa	**1 977 235**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 977 235**

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

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 966 937	3 969 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 996	177 079
Summa rörelseintäkter		**4 019 933**	**4 146 092**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 207 017	−1 773 463
Övriga externa kostnader	Not 5	−330 618	−398 412
Personalkostnader	Not 6	−108 568	−111 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		−1 032 532	−1 032 532
Summa rörelsekostnader		**−3 678 736**	**−3 315 885**
Rörelseresultat		**341 197**	**830 207**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 621	6 963
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141 727	196 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		−870 735	−1 128 047
Summa finansiella poster		**−724 387**	**−924 454**
Resultat efter finansiella poster		**−383 190**	**−94 247**
Årets resultat		**−383 190**	**−94 247**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 781 882	19 768 927
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	265 344	310 831
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 047 226**	**20 079 758**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	80 000	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**80 000**	**80 000**
Summa anläggningstillgångar		**19 127 226**	**20 159 758**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	24 396
Övriga fordringar		44 524	43 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	161 849	277 673
Summa kortfristiga fordringar		**206 433**	**345 932**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 580 134	6 172 433
Summa kassa och bank		**6 580 134**	**6 172 433**
Summa omsättningstillgångar		**6 786 567**	**6 518 365**
Summa tillgångar		**25 913 793**	**26 678 123**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 091	104 091
Fond för yttre underhåll		1 045 178	1 153 986
Summa bundet eget kapital		**1 149 269**	**1 258 077**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 360 425	2 345 864
Årets resultat		−383 190	−94 247
Summa fritt eget kapital		**1 977 235**	**2 251 617**
Summa eget kapital		**3 126 504**	**3 509 694**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 128 300	22 433 260
Leverantörsskulder		90 871	198 621
Skatteskulder		17 443	12 723
Övriga skulder		47 777	48 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	502 898	475 194
Summa kortfristiga skulder		**22 787 289**	**23 168 429**
Summa eget kapital och skulder		**25 913 793**	**26 678 123**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	341 197	830 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 032 532	1 032 532
Utdelningar	4 621	6 963
	1 378 350	**1 869 702**
Erhållen ränta	184 108	162 719
Erlagd ränta	−910 693	−1 120 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**651 765**	**912 165**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	97 117	−4 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−36 222	70 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**712 660**	**978 626**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−304 960	−1 558 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−304 960**	**−1 558 710**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	407 700	−580 084
Likvida medel vid årets början	6 172 433	6 752 517
Likvida medel vid årets slut	6 580 134	6 172 433
Kassa och Bank BR	6 580 134	6 172 433

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

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	Slutavskriven
Fjärrvärmeanslutning	Linjär	Slutavskriven
Ombyggnad stam och badrum mm	Linjär	63
Balkonginglasning	Linjär	20
Fibernätverk	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

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	3 869 004	3 869 004
Hyror, lokaler	1 500	1 500
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	47 520	47 740
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 510	−220
Övriga ersättningar	16 826	17 389
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	0
Summa nettoomsättning	**3 966 937**	**3 969 013**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	14 134	0
Övriga rörelseintäkter	7 355	22 660
Försäkringsersättningar	31 507	154 419
Summa övriga rörelseintäkter	**52 996**	**177 079**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−568 808	−117 181
Reparationer	−81 391	−229 293
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−140 300	−132 810
Försäkringspremier	−78 838	−72 880
Kabel- och digital-TV	−89 594	−86 278
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	−14 879	0
Serviceavtal	−46 886	−20 445
Obligatoriska besiktningar	−40 283	−41 098
Snö- och halkbekämpning	−57 437	−49 238
Förbrukningsinventarier	−14 411	−48 919
Vatten	−277 793	−255 037
Fastighetsel	−113 105	−115 393
Uppvärmning	−560 943	−528 466
Sophantering och återvinning	−61 569	−54 226
Förvaltningsarvode drift	−61 878	−22 500
Summa driftskostnader	**−2 207 017**	**−1 773 463**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−224 146	−311 250
Lokalkostnader	−4 550	−3 101
Arvode, yrkesrevisorer	−31 260	−43 481
Övriga förvaltningskostnader	−28 306	−18 255
Kreditupplysningar	−15 856	−5 594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 052	−12 746
Medlems- och föreningsavgifter	−3 760	0
Bankkostnader	−3 689	−3 987
Summa övriga externa kostnader	**−330 618**	**−398 412**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−61 227	−61 226
Sammanträdesarvoden	−32 984	−35 112
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 662	−2 662
Sociala kostnader	−11 695	−12 477
Summa personalkostnader	**−108 568**	**−111 477**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 974 509	1 974 509
Mark	78 150	78 150
Fjärrvärmeanslutning	772 787	772 787
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	30 801 965	30 801 965
Balkonginglasning och inglasning	5 740 000	5 740 000
	39 367 411	**39 367 411**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**39 367 411**	**39 367 411**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 974 509	−1 974 509
Fjärrvärmeanslutning	−772 787	−772 787
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	−11 972 189	−11 272 144
Balkongombyggnad och inglasning	−4 879 000	−4 592 000
	−19 598 485	**−18 611 440**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning ombyggnad stam - badrum - fasad mm	−700 045	−700 045
Årets avskrivning balkongombyggnad och inglasning	−287 000	−287 000
	−987 045	**−987 045**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−20 585 530**	**−19 598 485**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 781 882**	**19 768 927**
Varav		
Mark	78 150	78 150
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	18 129 732	18 829 777
Balkongombyggnad och inglasning	574 000	861 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 000 000	60 200 000
Lokaler	238 000	241 000
Totalt taxeringsvärde	**62 238 000**	**60 441 000**
varav byggnader	*49 238 000*	*44 241 000*
varav mark	*13 000 000*	*16 200 000*

Document ID 092221155575595596737 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Fiber nätverk	454 875	454 875
	454 875	**454 875**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**454 875**	**454 875**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fiber nätverk	−144 044	−98 556
	−144 044	**−98 556**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar fiber nätverk	−45 488	−45 488
	−45 488	**−45 488**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-189 532**	**-144 044**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**265 344**	**310 831**
Varav		
Fiber netvärk	265 344	310 831

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i intresseföreningen Bohus Älvsborg	80 000	80 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**80 000**	**80 000**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	55 685	98 066
Förutbetalda försäkringspremier	40 474	38 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 760	85 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 554	22 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 375	33 777
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**161 849**	**277 673**

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	22 128 300	22 433 260
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 823 340	-22 128 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-304 960	-304 960
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-12-31	12 198 660,00	-12 122 180,00	76 480,00	0,00
SBAB		2025-07-22	2 390 000,00	-2 360 000,00	30 000,00	0,00
SBAB	3,31%	2025-12-15	0,00	12 122 180,00	76 480,00	12 045 700,00
SBAB	3,05%	2025-09-22	5 714 600,00	0,00	72 000,00	5 642 600,00
SBAB	3,15%	2026-03-24	2 130 000,00	0,00	40 000,00	2 090 000,00
SBAB	3,23%	2026-04-22	0,00	2 360 000,00	10 000,00	2 350 000,00
Summa			**22 433 260,00**	**0,00**	**304 960,00**	**22 128 300,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 304 960 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 st lån på SBAB om 2 090 tkr, 5 642 tkr, 12 045 tkr och 2 350 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	84 965	124 923
Upplupna driftskostnader	21 084	0
Upplupna elkostnader	8 895	8 481
Upplupna värmekostnader	27 810	25 096
Upplupna kostnader för renhållning	5 729	3 512
Upplupna revisionsarvoden	23 505	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 470	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	322 441	291 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**502 898**	**475 194**

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	35 263 100	35 263 100
varav eget innehav	264 100	264 100

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

_____
Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

_____	_____
Sture Agnholm	Gunnilla Kvarnlöf
_____	_____
Ove Karlsson	Bengt Westlund
_____	
Peter Eldborn	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

_____	_____
Martin Holmqvist Auktoriserad revisor	Mats Johansson Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575595967 37 Signerat BW, GK, OK, SA, PE, MJ, MH

Verifikat

Document ID 09222115557559596737

Dokument

Årsredovisning RBF Uddevallahus nr 3
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-10-13 11:53:47 CEST (+0200) av Jessica Hansson (JH)
Färdigställt 2025-10-20 09:31:14 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Westlund (BW)
solbengt@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT MICHAEL WESTLUND"
Signerade 2025-10-13 11:58:50 CEST (+0200)

Gunnilla Kvarnlöf (GK)
gkvarnlo@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNILLA KVARNLÖF"
Signerade 2025-10-15 16:46:24 CEST (+0200)

Ove Karlsson (OK)
karlssonove55@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE KARLSSON"
Signerade 2025-10-13 14:57:57 CEST (+0200)

Sture Agnholm (SA)
stureagnholm@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STURE AGNHOLM"
Signerade 2025-10-13 12:17:15 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557559596737

Peter Eldborn (PE)
peter.eldborn@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER ELDBORN"
Signerade 2025-10-14 12:51:21 CEST (+0200)

Mats Johansson (MJ)
matsjohansson@fagerliden.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS JOHANSSON"
Signerade 2025-10-15 16:58:17 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-10-20 09:31:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3
Org.nr 758500-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3 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 2025-06-30 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra 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. 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 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Penneo dokumentnyckel: WNW00-8ACHZ-W0DHI-0B58R-IV8ZF-OZHTZ

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tilllämpliga 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 3 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Mats Johansson
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: WNW00-8ACHZ-W0DHI-0B58R-IV8ZF-OZHTZ

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist
Undertecknare
Serienummer: 77115f322f7cdf[…]7933511e3e471
IP: 37.123.xxx.xxx
2025-10-20 07:30:13 UTC

MATS JOHANSSON
Undertecknare
Serienummer: 472ec31ca5e042[…]3dbd87d1194ac
IP: 78.69.xxx.xxx
2025-10-20 11:21:38 UTC

Penneo dokumentnyckel: WNW00-8ACHZ-W0DHI-0B58R-IV8ZF-OZHTZ

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

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

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Uddevallahus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 3 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