

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Uddevallahus 5  
Org nr: 758500-1501





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 p.g.a lägre underhållskostnader då föreningen tog ut 6 mkr ur fonden för fasad och balkongprojektet föregående räkenskapsår. Föreningen har även lägre elkostnader detta räkenskapsåret då projektet är avslutat.

Föreningen har i samband med projektet ändrat andelstalen med ny årsavgift som antogs på en extrastämma. Pga tryckfel som inte påverkar årsavgiften utan bara andelstalet, ska föreningen rösta om det korrigerade andelstalet på årsstämman. Årsavgiften behöver inte regleras.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 222% till 158%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 249% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 761 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 120 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

12 10

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	193

Total tomtarea	16 333 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 014 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	90 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	127 094 000 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 163 tkr och planerat underhåll för 190 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 2021 i K3 och visar på ett underhållsbehov på 12 310 tkr under 2024-2051, vilket motsvarar 440 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 60 tkr och budgeterad avsättning för 2023-2024 uppgår till 60 tkr. Fonden uppgår till 7 926 010 kr för 2023-06-30. *ML AP*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Armaturer	189 996

Föreningen har under räkenskapsåret avslutat projektet gällande fasad och balkonger. 6 mkr är tagit ur underhållsfonden sen tidigare. Föreningen har aktiverat 75 211 tkr varav 30 mkr på balkonger skrivs av på 40 år och resterande 45 mkr på fasad skrivs av på 50 år. Totalt har projektet kostat 81 200 tkr. Detta har finansierats med höjda årsavgifter, egen kassa samt lån.

Företagen som har utfört jobbet är Tommy Byggare som har stått för balkong och fasad, Kib i Uddevalla AB har stått för projektledning och GH El har haft hand om elarbetet främst till balkongerna.

Planerat underhåll enligt UH-plan	År	Kommentar
OVK	2022/2024	
Invändigt, trappuppgång och källare	2025/2027	
Byte motorvärmare	2025/2027	
Underhåll asfalt	2025/2027	<i>n. Bp</i>

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	2023
Gert Oskarsson	Sekreterare	2024
Sture Starenhäll	Vice ordförande	2023
Karl Gustaf Ekström	Ledamot	2024
Gunilla Svensson	Ledamot	2023
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Högfeldt	Suppleant	2023
Niklas Oskarsson	Suppleant	2024
Gunnar Andreasson	Suppleant	2023
Pia-Lott Hansson	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudrevisor	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2023
Per Pedersen		2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Oltegen	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Andersson	2023
Veronica Hägg	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat sitt projekt som innefattar fasad och balkong. Projektet var färdigställt vid årskiftet av 2022/2023 och kostade totalt 81 200 tkr. I samband med detta så ändrade föreningen andelstal pga ändrade ytor då balkongerna är större än tidigare. Dessa andelstal ändrades på en extrastämma och togs i bruk med ändrade årsavgifter 2023-07-01. Som tidigare nämnt ska medlemmarna rösta om ändring igen pga tryckfel på andelstalet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 243 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 809 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 268	10 002	9 488	9 319	8 981
Årets resultat	1 358	-3 012	2 673	2 685	-1 511
Resultat exklusive avskrivningar	3 119	-2 078	3 607	3 618	-577
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	5	41	41	207	207
Balansomslutning	100 998	114 385	31 870	29 815	27 867
Soliditet %	15	12	54	49	42
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	222	185		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	234	249	781	726	673
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	809	785	741	727	709
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	359	303	298	358
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	158	65	15	17	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 771	7 281	1 087	1 166	1 246

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *RP*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258	8 056 006	8 767 475	-3 012 493
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 012 493	3 012 493
Reservering underhållsfond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 996	189 996	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 358 683
Vid årets slut	332 258	7 926 010	5 884 978	1 358 683

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 754 982
Årets resultat	1 358 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 996
<b>Summa</b>	<b>7 243 661</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **7 243 661**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 268 276	10 002 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 806	224 226
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 415 082</b>	<b>10 226 819</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 357 577	-10 340 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 011 382	-971 024
Personalkostnader	Not 6	-288 009	-314 845
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 761 165	-933 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 418 133</b>	<b>-12 559 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 996 949</b>	<b>-2 332 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening		6 300	45 526
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265 979	67 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 910 545	-792 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 638 266</b>	<b>-679 528</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 358 683</b>	<b>-3 012 493</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 358 683</b>	<b>-3 012 493</b>
<b>Avsättning till underhållsfond</b>		<b>-60 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Anspråktagande av underhållsfond</b>		<b>189 996</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 488 679</b>	<b>2 487 507</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	85 281 894	11 831 551
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	0	60 360 510
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 281 894</b>	<b>72 192 061</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
630 st garantikapitalbevis a`500 kr i Riksbyggens Intresseförening	Not 9	315 000	315 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 596 894</b>	<b>72 507 061</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		79 107	3 363
Övriga fordringar		30 585	70 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	570 785	5 577 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>680 477</b>	<b>5 651 743</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 721 401	36 226 384
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 721 401</b>	<b>36 226 384</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 401 878</b>	<b>41 878 127</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 998 771</b>	<b>114 385 188</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	332 258	332 258	
Fond för yttre underhåll	7 926 010	8 056 006	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 258 268</b>	<b>8 388 264</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 884 978	8 767 475	
Årets resultat	1 358 683	-3 012 493	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 243 661</b>	<b>5 754 982</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 501 928</b>	<b>14 143 246</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	75 750 538	81 414 163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 750 538</b>	<b>81 414 163</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 626 125	6 709 918
Leverantörsskulder		2 106 277	11 087 813
Skatteskulder		30 524	15 824
Övriga skulder		595 667	15 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 387 712	998 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 746 305</b>	<b>18 827 779</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 998 771</b>	<b>114 385 188</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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
Stamreparationer	Linjär	40
Dörrar och fönster	Linjär	50
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	25
Byggnad installationer	Linjär	45
Hiss och entré reparation	Linjär	5
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	42
Hiss	Linjär	25
Byggnad stomme och grund	Linjär	50
Byggnad restpost	Linjär	50
Byggnad takreparation	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 *AK AP*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 721 384	9 434 456
Hyror, lokaler	6 522	6 354
Hyror, p-platser	594 670	596 340
Hyror, övriga	1 776	1 776
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 900	-28 387
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 776	-1 776
Rabatter	-8 500	-2 270
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 268 276</b>	<b>10 002 593</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	57 051	36 150
Övriga rörelseintäkter	89 755	69 935
Försäkringsersättningar	0	118 141
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>146 806</b>	<b>224 226</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-189 996	-6 000 000
Reparationer	-163 216	-357 135
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-332 747	-319 930
Arrendeavgifter	-21 750	-10 875
Försäkringspremier	-166 490	-159 678
Kabel- och digital-TV	-758 826	-727 921
Återbäring från Riksbyggen	7 300	9 200
Obligatoriska besiktningar	-18 397	-18 492
Bevakningskostnader	-2 938	0
Snö- och halkbekämpning	-42 550	-58 063
Statuskontroll	-31 928	-10 462
Förbrukningsinventarier	-5 808	-23 103
Fordons- och maskinkostnader	0	-130
Vatten	-557 148	-595 948
Fastighetsel	-840 278	-1 044 308
Uppvärmning	-975 692	-840 456
Sophantering och återvinning	-140 992	-133 362
Förvaltningsarvode drift	-116 120	-49 412
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 357 577</b>	<b>-10 340 076</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-858 314	-834 361
Lokalkostnader	-3 335	-2 050
IT-kostnader	-640	-565
Arvode, yrkesrevisorer	-28 391	-23 416
Övriga förvaltningskostnader	-47 935	-52 518
Kreditupplysningar	-577	-3 297
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 601	-38 416
Kontorsmateriel	-270	-836
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-520	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 870	-9 870
Bankkostnader	-2 930	-2 925
Övriga externa kostnader	0	-2 771
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 011 382</b>	<b>-971 024</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-145 732	-143 765
Styrelsearvoden	-35 200	-33 200
Sammanträdesarvoden	-37 800	-50 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-2 400
Övriga kostnadsersättningar	-28	-27 382
Pensionskostnader	-6 995	-6 136
Sociala kostnader	-56 655	-51 562
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-288 009</b>	<b>-314 845</b>

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 838 318	42 838 318
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	<b>47 988 185</b>	<b>47 988 185</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>47 988 185</b>	<b>47 988 185</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
<i>Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad</i>		
Balkong	30 084 603	-
Fasad	45 126 905	-
	<b>75 211 508</b>	-
<b>Årets utrangering</b>		
Fasad	-429 495	-
	<b>-429 495</b>	-
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>122 770 198</b>	<b>47 988 185</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-33 470 234	-32 692 928
Markanläggningar	-2 686 401	-2 529 868
	<b>-36 156 635</b>	<b>-35 222 796</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnad	-1 604 632	-777 305
Årets avskrivning markanläggningar	-156 534	-156 534
	<b>-1 761 165</b>	<b>-933 839</b>
<b>Årets utrangering</b>		
Årets utrangering fasad	429 495	
	<b>429 495</b>	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-37 488 304</b>	<b>-36 156 635</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 281 894</b>	<b>11 831 551</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	82 974 961	9 368 084
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggningar	1 096 493	1 253 026
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	94 000	94 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>127 094 000</b>	<b>127 094 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>88 031 000</i>	<i>88 031 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 063 000</i>	<i>39 063 000</i>



**Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Fasad och Balkong	60 360 510	93 626
<b>Årets pågående ombyggnation</b>		
Fasad och Balkong	14 850 998	60 266 884
Omklassificiering till byggnad	-75 211 508	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>60 360 510</b>

**Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-06-30	2022-06-30
630 st garantikapitalbevis a'500 kr i Riksbyggens Intresseförening	315 000	315 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	133 691	42 074
Förutbetalda försäkringspremier	87 923	81 209
Förutbetalda driftkostnader	3 236	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 477	209 680
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 458	126 490
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 118 141
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>570 785</b>	<b>5 577 594</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	81 376 663	88 124 081
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 174 957	-2 078 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 451 168	-4 631 168
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>75 750 538</b>	<b>81 414 163</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor. *RPP*

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,67%	2022-09-27	2 075 000,00	0,00	2 075 000,00	0,00
SBAB	2,67%	2023-02-21	2 221 250,00	0,00	2 221 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-09-30	2 747 465,00	0,00	317 504,00	2 429 961,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	275 000,00	0,00	50 000,00	225 000,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	1 037 500,00	0,00	75 000,00	962 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-10-30	580 366,00	0,00	8 664,00	571 702,00
SBAB	2,06%	2029-02-12	24 843 750,00	0,00	625 000,00	24 218 750,00
SBAB	1,66%	2031-10-16	24 531 250,00	0,00	625 000,00	23 906 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 906 250,00	0,00	375 000,00	14 531 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 906 250,00	0,00	375 000,00	14 531 250,00
<b>Summa</b>			<b>88 124 081,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 747 418,00</b>	<b>81 376 663,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 451 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 69 120 826 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 tre lån om 2 429 tkr, 225 tkr och 962 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har under nästkommande räkenskapsår amorterat av lånet på 2 429 tkr.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	0	20 203
Upplupna sociala avgifter	0	2 297
Upplupna räntekostnader	462 267	6 414
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 136	0
Upplupna elkostnader	42 634	66 679
Upplupna värmekostnader	47 270	38 024
Upplupna kostnader för renhållning	11 685	10 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 074	38 032
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	807 645	815 825
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 387 712</b>	<b>998 421</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	105 900 000	33 100 000

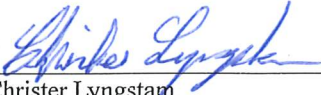
## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under nästa räkenskapsår har föreningen ansökt om elstöd hos Skatteverket som avser elförbrukningen från 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen får utbetalt 205 732 kr. *RP*

## Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2023-10-05

Ort och datum



Christer Lyngstam



Gert Oskarsson



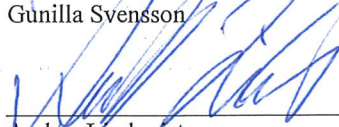
Sture Starenhäll



Gunilla Svensson



Karl Gustaf Ekström



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>25/10 2023</sup>



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Per Pedersen  
Förtroendevald revisor

# 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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsordning 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 revisorsordning 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning 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 ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsordning 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.

RP

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 revisionsssed 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 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 25 oktober 2023

Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Per Pedersen  
Förtroendevald revisor

# RBF Uddevallahus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 5 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](http://www.riksbyggen.se)

