

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Ulvar
Org nr: 716444-4569

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tre Ulvar
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 598 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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



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

Årets taxeringsvärde	125 482 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 792 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 173 tkr och planerat underhåll för 404 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen, senast i september 2024.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	378 325
Huskropp utvändigt	26 055

Kommande planerade större underhåll

Beskrivning	Belopp
Takrenovering 2026-2027	Ca 20 000 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Ohlson	Ordförande	2025
Mikaela Ek	Sekreterare	2026
Alexander Berggren	Vice ordförande	2026
Antony Noor	Ledamot	2026
Helena Holgersson	Ledamot	2026
Micael Andreasson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunno Larsson	Suppleant	2025
Heidi Sundblom Nyström	Suppleant	2025
Nina Johansson	Suppleant	2025
Katarina Fjelstad	Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2025
Tobias Malmberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Freij	2025
Magnus Emilsson BoRevision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Ek	2025
Nicholas Lynam	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för bostad. Däremot höjs värmeavgiften med 40 % och debiterad fastighetsskatt med 44 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 876	5 435	5 455	5 331	5 287
Resultat efter finansiella poster*	871	-651	1 125	-2 901	-1 055
Resultat exkl avskrivningar	1 470	-53	1 703	-2 337	-491
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-605	-2 087	-189	-4 087	-1 731
Balansomslutning	52 118	52 328	53 404	52 858	56 327
Soliditet %*	31	29	30	28	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	85	86	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 021	943	943	920	912
Driftkostnader kr/kvm	538	772	488	1 238	881
Energikostnad kr/kvm*	206	189	170	162	167
Underhållsfond kr/kvm	1 725	1 415	1 124	816	1 332
Reservering till underhållsfond kr/kvm	384	377	350	324	230
Sparande kr/kvm*	290	76	357	407	403
Ränta kr/kvm	228	161	108	75	82
Skuldsättning kr/kvm*	6 499	6 624	6 749	6 874	6 999
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 499	6 624	6 749	6 874	6 999
Räntekänslighet %*	6,8	7,6	7,7	8,1	8,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 586 996	7 644 514	784 663	-650 874
Disposition enl. årsstämmobeslut			-650 874	650 874
Reservering underhållsfond		2 075 000	-2 075 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-404 380	404 380	
Årets resultat				871 471
Vid årets slut	7 586 996	9 315 134	-1 536 831	871 471

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	133 789
Årets resultat	871 471
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 075 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 380
Summa	-665 360

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 665 360

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 875 638	5 434 856
Övriga rörelseintäkter		316 331	140 250
Summa rörelseintäkter		6 191 969	5 575 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 905 902	-4 169 256
Övriga externa kostnader	Not 4	-490 501	-503 101
Personalkostnader	Not 5	-143 327	-126 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-598 252	-598 252
Summa rörelsekostnader		-4 137 982	-5 396 814
Rörelseresultat		2 053 988	178 293
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 740
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 215	40 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 230 731	-870 952
Summa finansiella poster		-1 182 516	-829 167
Resultat efter finansiella poster		871 471	-650 874
Årets resultat		871 471	-650 874



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 956 841	49 514 884
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	301 574	341 783
Summa materiella anläggningstillgångar		49 258 415	49 856 667
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		49 345 415	49 943 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		393	0
Övriga fordringar		1 033	909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	142 050	52 570
Summa kortfristiga fordringar		143 476	53 479
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 629 084	2 330 827
Summa kassa och bank		2 629 084	2 330 827
Summa omsättningstillgångar		2 772 559	2 384 306
Summa tillgångar		52 117 974	52 327 973



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 586 996	7 586 996
Fond för yttre underhåll		9 315 134	7 644 514
Summa bundet eget kapital		16 902 130	15 231 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 536 831	784 663
Årets resultat		871 471	−650 874
Summa fritt eget kapital		−665 360	133 789
Summa eget kapital		16 236 770	15 365 299
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 494 761	14 624 581
Summa långfristiga skulder		7 494 761	14 624 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 608 615	21 152 695
Leverantörsskulder		46 558	368 409
Skatteskulder		63 055	50 378
Övriga skulder		405	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	667 809	766 207
Summa kortfristiga skulder		28 386 443	22 338 093
Summa eget kapital och skulder		52 117 974	52 327 973



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 053 988	178 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	598 252	598 252
	2 652 240	776 545
Erhållen ränta	48 215	41 785
Erlagd ränta	-1 216 184	-834 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 484 271	-16 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-89 996	161 179
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-422 117	212 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	972 157	357 512
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-673 900	-673 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-673 900	-673 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	298 257	-316 388
Likvida medel vid årets början	2 330 827	2 647 215
Likvida medel vid årets slut	2 629 084	2 330 827
Kassa och Bank BR	2 629 084	2 330 827



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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 664 268	4 240 116
Hyror, garage	277 923	280 730
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 230	-31 478
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-726	-127
Rabatter	0	-400
Bränsleavgifter, bostäder	477 792	477 792
Elavgifter	0	800
Debiterad fastighetsskatt-	373 056	373 056
Övriga ersättningar	27 555	22 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Summa nettoomsättning	5 875 638	5 434 856

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-404 380	-461 764
Reparationer	-172 676	-1 657 432
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-552 450	-538 646
Försäkringspremier	-99 307	-83 482
Kabel- och digital-TV	-117 583	-117 528
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Serviceavtal	-15 382	-5 768
Obligatoriska besiktningar	-54 605	0
Snö- och halkbekämpning	-85 633	-62 430
Förbrukningsinventarier	-49 041	-29 558
Vatten	-354 212	-361 066
Fastighetsel	-62 211	-58 713
Uppvärmning	-694 995	-601 711
Sophantering och återvinning	-241 986	-191 444
Förvaltningsarvode drift	-1 940	-4 013
Summa driftskostnader	-2 905 902	-4 169 256



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 157	-380 218
IT-kostnader	-6 524	0
Styrelsearvode	0	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 980	-30 855
Kreditupplysningar	-54	-1 574
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 066	-28 141
Representation	-14 378	-12 724
Kontorsmateriel	-6 805	-3 975
Telefon och porto	-5 769	-4 647
Medlems- och föreningsavgifter	-2 320	-2 320
Köpta tjänster	0	-5 965
Bankkostnader	-3 611	-3 708
Advokat och rättegångskostnader	-7 838	0
Summa övriga externa kostnader	-490 501	-503 101

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-102 925	-84 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 135	-11 492
Sociala kostnader	-34 267	-30 172
Summa personalkostnader	-143 327	-126 204

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 042	-558 042
Avskrivning Installationer	-40 210	-40 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-598 252	-598 252

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 740
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 740



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 385 009	59 385 009
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	472 970	472 970
Markanläggning	545 973	545 973
	60 799 952	60 799 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 799 952	60 799 952
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 266 125	-9 708 083
Tillkommande utgifter	-472 970	-472 970
Markanläggningar	-545 973	-545 973
	-11 285 068	-10 727 026
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-558 042	-558 042
	-558 042	-558 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 843 110	-11 285 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 956 841	49 514 884
Varav		
Byggnader	48 560 841	49 118 884
Mark	396 000	396 000
 Taxeringsvärden		
Småhus	125 482 000	108 792 000
 Totalt taxeringsvärde	125 482 000	108 792 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 928 000</i>	<i>57 984 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 554 000</i>	<i>50 808 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	466 786	466 786
	466 786	466 786
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	466 786	466 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-125 003	-84 793
	-125 003	-84 793
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 210	-40 210
	-40 210	-40 210
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-165 213	-125 002
	-165 213	-125 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	301 574	341 783
Varav		
Installationer	301 574	341 783

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000

Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 225	0
Förutbetalda driftkostnader	1 425	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	29 400	29 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 174
	142 050	52 570
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 050	52 570

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	5 196
Bankmedel	1 557 429	1 509 452
Transaktionskonto	1 071 655	816 179
	2 629 084	2 330 827
Summa kassa och bank	2 629 084	2 330 827



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 103 376	35 777 276
Nästa års amortering och kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 608 615	-21 152 695
Långfristig skuld vid årets slut	7 494 761	14 624 581

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,97%	2023-05-02	6 959 400,00	0,00	153 800,00	6 805 600,00
SBAB	2,87%	2024-05-10	6 945 172,00	-6 925 772,00	19 400,00	0,00
SBAB	2,99%	2025-02-10	0,00	6 925 772,00	58 200,00	6 867 572,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2025-04-30	2 800 337,00	0,00	61 884,00	2 738 453,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2025-04-30	4 159 082,00	0,00	91 912,00	4 067 170,00
NORDEA	2,69%	2025-05-21	7 068 524,00	0,00	113 704,00	6 954 820,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	7 844 761,00	0,00	175 000,00	7 669 761,00
Summa			35 777 276,00	0,00	673 900,00	35 103 376,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 954 820 kr, SBAS lån om 6 867 572 kr och Stadshypotekets lån om 6 805 600 kr, 2 738 453 kr och 4 067 170 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 959	15 133
Upplupna räntekostnader	109 404	94 857
Upplupna driftskostnader	0	3 632
Upplupna elkostnader	7 880	5 874
Upplupna värmekostnader	79 945	80 102
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 172
Upplupna revisionsarvoden	20 750	20 000
Upplupna styrelsearvoden	51 509	48 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 887
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 080	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 560	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 723	480 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 809	766 207

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	60 751 000	60 751 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kungälv

Jimmy Ohlson

Mikaela Ek

Alexander Berggren

Antony Noor

Helena Holgersson

Micael Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Tobias Malmberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tobias Malmberg
Av föreningen vald revisor



RB BRF Tre Ulvar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Brf Tre Ulvar 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



