

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Uddevallahus 5
Org nr: 758500-1501



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader i samband med arbete med grönområde samt högre avskrivningar då föreningen färdigställt fasad och balkongprojektet under räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158% till 264%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 590 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 865 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

AK PB

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	193

Total tomtarea	16 333 m ²
Total bostadsarea	12 014 m ²
Total lokalarea	90 m ²

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 87 tkr och planerat underhåll för 1 280 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023 i K3 och visar på ett underhållsbehov på 16 129 tkr under 2025-2052, vilket motsvarar 556 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 60 tkr och budgeterad avsättning för 2024-2025 uppgår till 60 tkr. Fonden uppgår till 6 705 609 kr för 2024-06-30. 

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
Installationer	126 100
Markytor	1 154 301

Planerat underhåll enligt UH-plan

	År	Kommentar
OVK	2022/2024	
Invändigt, trappuppgång och källare	2025/2027	
Byte motorvärmare	2025/2027	
Underhåll asfalt	2025/2027	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Lyngstam	Ordförande	2025
Gert Oskarsson	Sekreterare	2024
Anders Högfeldt	Vice ordförande	2025
Gunnar Andreasson	Ledamot	2025
Karl Gustaf Ekström	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Sävendahl	Suppleant	2024
Peter Kärr	Suppleant	2025
Veronica Hägg	Suppleant	2025
Pia-Lott Hansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudrevisor	Auktoriserad revisor	2024
	Förtroendevald	
Per Pedersen	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Oltegen	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Andersson	2024
Gunilla svensson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 243 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 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 2024 uppgår i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 531	10 268	10 003	9 489	9 319
Resultat efter finansiella poster*	275	1 359	-3 012	2 674	2 685
Årets resultat	275	1 359	-3 012	2 674	2 685
Resultat exkl. avskrivningar	2 865	3 120	-2 079	3 608	3 618
Soliditet %*	17	15	12	54	49
Likviditet %	264	158	226	187	726
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	809	785	741	727
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	333	344	358	303	298
Energikostnad kr/kvm*	191	196	204	164	161
Sparande kr/kvm*	328	273	323	352	326
Ränta kr/kvm	150	157	65	15	17
Skuldsättning kr/kvm*	6 330	6 706	7 262	1 084	1 163
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 394	6 774	7 335	1 095	1 175
Räntekänslighet %*	7,7	8,4	9,3	1,5	1,6

* 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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258	7 926 010	5 884 978	1 358 683
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 358 683	−1 358 683
Reservering underhållsfond		60 000	−60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 280 401	1 280 401	
Årets resultat				275 396
Vid årets slut	332 258	6 705 609	8 464 062	275 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 243 661
Årets resultat	275 396
Årets fondreservering enligt stadgarna	−60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 280 401
Summa	8 739 458

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 739 458**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 530 943	10 268 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 635	146 806
Summa rörelseintäkter		10 863 578	10 415 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 315 668	-4 357 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 062 701	-1 011 382
Personalkostnader	Not 6	-174 651	-288 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 589 625	-1 761 165
Summa rörelsekostnader		-9 142 646	-7 418 133
Rörelseresultat		1 720 932	2 996 949
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 610	6 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358 706	265 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 821 852	-1 910 545
Summa finansiella poster		-1 445 536	-1 638 266
Resultat efter finansiella poster		275 396	1 358 683
Årets resultat		275 396	1 358 683
Avsättning till underhållsfond		-60 000	-60 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 208 401	189 996
Resultat efter fondförändring		1 423 797	1 488 679

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	82 771 827	85 281 894
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 771 827	85 281 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	315 000	315 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 000	315 000
Summa anläggningstillgångar		83 086 827	85 596 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		170 446	79 107
Övriga fordringar		31 356	30 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	577 111	570 785
Summa kortfristiga fordringar		778 913	680 477
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 194 850	14 721 401
Summa kassa och bank		10 194 850	14 721 401
Summa omsättningstillgångar		10 973 763	15 401 878
Summa tillgångar		94 060 590	100 998 771

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 258	332 258
Fond för yttre underhåll		6 705 609	7 926 010
Summa bundet eget kapital		7 037 867	8 258 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 464 062	5 884 978
Årets resultat		275 396	1 358 683
Summa fritt eget kapital		8 739 458	7 243 661
Summa eget kapital		15 777 325	15 501 928
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	74 125 000	75 750 538
Summa långfristiga skulder		74 125 000	75 750 538
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 688 038	5 626 125
Leverantörsskulder		491 674	2 106 277
Skatteskulder		39 999	30 524
Övriga skulder		6 665	595 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	931 889	1 387 712
Summa kortfristiga skulder		4 158 265	9 746 305
Summa eget kapital och skulder		94 060 590	100 998 771

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 720 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	2 589 625
Utdelningar	17 610
	4 328 167
Erhållen ränta	358 706
Erlagd ränta	-1 821 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 865 021
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-98 436
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 649 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 632
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-79 558
Investeringar i pågående byggnation	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 558
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-4 563 625
Upptagna lån	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 563 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-4 526 551
Likvida medel vid årets början	14 721 401
Likvida medel vid årets slut	10 194 850
Kassa och Bank BR	10 194 850



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

A B

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 983 893	9 721 384
Hyror, lokaler	6 750	6 522
Hyror, p-platser	591 632	594 670
Hyror, övriga	1 776	1 776
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 432	-41 900
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 776	-1 776
Rabatter	0	-8 500
Summa nettoomsättning	10 530 943	10 268 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	56 717	57 051
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna statliga bidrag	205 732	0
Övriga rörelseintäkter	70 186	89 759
Summa övriga rörelseintäkter	332 635	146 806

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 280 401	-189 996
Reparationer	-87 399	-163 216
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 240	-332 747
Arrendeavgifter*	0	-21 750
Försäkringspremier	-186 868	-166 490
Kabel- och digital-TV	-758 745	-758 826
Återbäring från Riksbyggen	1 000	7 300
Serviceavtal	1 438	0
Obligatoriska besiktningar	-18 342	-18 397
Bevakningskostnader	0	-2 938
Snö- och halkbekämpning	-72 469	-42 550
Statuskontroll	-18 362	-31 928
Förbrukningsinventarier	-15 061	-5 808
Vatten	-654 579	-557 148
Fastighetsel	-772 762	-840 278
Uppvärmning	-888 418	-975 692
Sophantering och återvinning	-101 316	-140 992
Förvaltningsarvode drift	-120 145	-116 120
Summa driftskostnader	-5 315 668	-4 357 577

*BRF:n betalade dubbla kostnader föreg. år därav ingen kostnad i år.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-896 321	-858 314
Lokalkostnader	-2 300	-3 335
IT-kostnader	0	-640
Arvode, yrkesrevisorer*	-62 759	-28 391
Övriga förvaltningskostnader	-49 196	-47 935
Kreditupplysningar	-4 688	-577
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 721	-58 601
Kontorsmateriel	-738	-270
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-520
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 870
Bankkostnader	-5 979	-2 930
Summa övriga externa kostnader	-1 062 701	-1 011 382

*Korrigerat så revisionskostnaden hamnar på rätt år. Den har tidigare släpat men nu är det tillrättat, därav dubbel revisionskostnad bokslut 2023/2024.

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-57 156	-145 732
Styrelsearvoden	-38 000	-35 200
Sammanträdesarvoden	-37 800	-37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 600	-5 600
Övriga kostnadsersättningar	-6 005	-28
Pensionskostnader	-2 439	-6 995
Sociala kostnader	-25 651	-56 655
Summa personalkostnader	-174 651	-288 009



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	117 620 331	42 838 318
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	122 770 198	47 988 185
Summa anskaffningsvärde vid årets början	122 770 198	47 988 185
Årets anskaffningar		
<i>Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad</i>		
Balkong	60 257	30 084 603
Fasad	19 301	45 126 905
	79 558	75 211 508
Årets utrangering		
Fasad	0	-429 495
	0	-429 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 849 756	122 770 198
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	--34 645 370	-33 470 234
Markanläggningar	-2 842 934	-2 686 401
	-37 488 304	-36 156 635
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-2 433 091	-1 604 632
Årets avskrivning markanläggningar	-156 534	-156 534
	-2 589 625	-1 761 165
Årets utrangering		
Årets utrangering fasad	0	429 495
	0	429 945
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 077 929	-37 488 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 771 827	85 281 894
Varav		
Byggnader	80 621 427	82 974 961
Mark	1 210 440	1 210 440
Markanläggningar	939 959	1 096 493
Taxeringsvärden		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	94 000	94 000
Totalt taxeringsvärde	127 094 000	127 094 000
<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 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
630 st garantikapitalbevis a´500 kr i Riksbyggens Intresseförening	315 000	315 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	315 000	315 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	116 277	133 691
Förutbetalda försäkringspremier	101 378	87 923
Förutbetalda driftkostnader	4 316	3 236
Förutbetalt förvaltningsarvode	228 683	219 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 458	126 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	577 111	570 785

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	76 813 038	81 376 663
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-563 038	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 125 000	-5 626 125
Långfristig skuld vid årets slut	74 125 000	75 750 538

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-30	2 429 961,00	0,00	2 429 961,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-10-30	571 702,00	0,00	8 664,00	563 038,00
SBAB	4,17%	2026-01-19	225 000,00	0,00	50 000,00	175 000,00
SBAB	4,17%	2026-01-19	962 500,00	0,00	75 000,00	887 500,00
SBAB	2,06%	2029-02-12	24 218 750,00	0,00	625 000,00	23 593 750,00
SBAB	1,66%	2031-10-16	23 906 250,00	0,00	625 000,00	23 281 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 531 250,00	0,00	375 000,00	14 156 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	14 531 250,00	0,00	375 000,00	14 156 250,00
Summa			81 376 663	0,00	4 563 625	76 813 038,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 133 664 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 66 144 718 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 563 038 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. 

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	4 574	462 267
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 136
Upplupna elkostnader	38 130	42 634
Upplupna värmekostnader	40 552	47 270
Upplupna kostnader för renhållning	5 362	11 685
Upplupna revisionsarvoden*	32 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 719	12 074
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	809 553	807 645
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	931 889	1 387 712

**Korrigerat så revisionskostnaden hamnar på rätt år. Den har tidigare släpat men nu är det tillrättat, därav dubbel revisionskostnad bokslut 2023/2024.*

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	105 900 000	105 900 000

R M

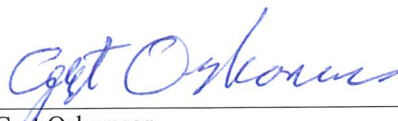
Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2024-10-17

Ort och datum



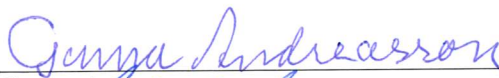
Christer Lyngstam



Gert Oskarsson



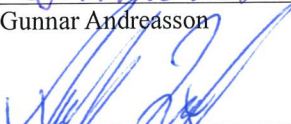
Anders Högfält



Gunnar Andreasson

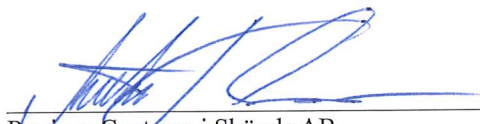


Karl Gustaf Ekström



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/10 2024



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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

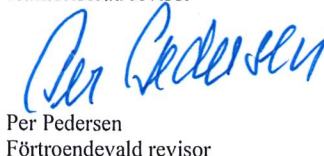
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Skövde och Uddevalla den 31 oktober 2024

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen
Förtroendevald revisor