
Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Uddevallahus 2
Org nr: 758500-1535



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 63 tkr (f.g.år ett underskott på -137 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 450%.

I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 597 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning lokaler.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bratt 4 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1945-47. Fastighetens adress är Brattgatan 6 A-C, F, G och H i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.ok.	2 r.o.k	3 r.o.k.	Summa
9	8	14	31

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser	Garage	Laddplatser
2	19	2	6 st

Total tomtarea	1 804 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 978 m ²
Total lokalarea	144 m ²

Årets taxeringsvärde	22 090 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 716 000 kr



Riksbyggens kontor i Uddevalla 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftsstatistik	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
El	Uddevalla Energi AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 033 tkr för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 49 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret uppgår till 49 tkr. Föreningens fondbehållning per 2025-06-30 uppgår till 1 425 tkr.

Föreningen tillämnar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmsta åren på 13 267 tkr (208 kr/år/m²). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam-och badrumsrenovering	2005-2006
Utbyte och utbyggnad av balkongplattor samt inglasning av balkonger	2008-2009
Dörrbyte	2017-2018
Huskropp utvändigt och markytor	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, elarbeten	11 025
Huskropp utvändigt, fönster	20 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lilian Boström	Ordförande	2025
Inga Johansson	Sekreterare	2025
Mikael Nyman, avgått	Vice ordförande	2025-03-09
Amanda Gunnarsson	Ledamot	2025
Jimmy Johansson	Ledamot	2025
Johan Alander	Ledamot	2025
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Haldén, avgått	Suppleant	2025-04-30
Susanne Jémin	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025
Lars Hultberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elaheh Alasti	Förtroendevald revisorsuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hultberg	2025
Johan Alander	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma den 2024-11-11 antogs andra beslutet om nya stadgar, stämman var eniga till beslutet.

Föreningen har under verksamhetsåret 2024-2025 installerat 6 st laddstationer. Installationen har tillgångsförts och lagts på avskrivningsplan 10 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 31 st (utav 31) bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 865	1 774	1 667	1 534	1 520
Resultat efter finansiella poster*	63	-137	-123	-176	111
Resultat exkl avskrivningar	534	562	575	355	628
Balansomslutning	12 611	12 626	13 135	13 359	5 069
Soliditet %*	46	46	24	11	33
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	450	446	335	177	241
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	450	63	55	16	176
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	88	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	786	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	339	285	259	348	237
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	324	280	259	265	237
Energikostnad kr/kvm*	201	181	-	-	-
Sparande kr/kvm*	296	270	-	-	-
Ränta kr/kvm	100	127	111	40	25
Skuldsättning kr/kvm*	3 016	3 093	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 236	3 318	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,9	4,1	-	-	-

* 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	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 278	4 545 922	696 097	1 407 496	-776 826	-136 864
Disposition enl. årsstämmobeslut					-136 864	136 864
Reservering underhållsfond				49 000	-49 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-31 900	31 900	
Årets resultat						63 289
Vid årets slut	45 278	4 545 922	696 097	1 424 596	-930 790	63 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-913 689
Årets resultat	63 289
Årets fondreservering enligt stadgarna	-49 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 900
Summa	-867 500

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-867 500**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 864 709	1 773 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	586
Summa rörelseintäkter		1 865 429	1 774 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-719 920	-605 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 082	-244 126
Personalkostnader	Not 6	-173 719	-155 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 667	-698 808
Summa rörelsekostnader		-1 636 388	-1 703 665
Rörelseresultat		229 041	70 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 768	61 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 519	-268 803
Summa finansiella poster		-165 751	-207 557
Resultat efter finansiella poster		63 289	-136 864
Årets resultat		63 289	-136 864
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-49 000	-49 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		31 900	10 117
Årets resultat efter fondförändring		46 189	-175 747



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 028 694	10 560 385
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	116 623	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 145 318	10 560 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		10 162 818	10 577 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34 587	6 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	99 634	64 117
Summa kortfristiga fordringar		134 221	70 805
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	-
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	-
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	813 957	1 977 485
Summa kassa och bank		2 313 957	1 977 485
Summa omsättningstillgångar		2 448 178	2 048 290
Summa tillgångar		12 610 995	12 626 175

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 287 297	5 287 297	
Fond för yttre underhåll	1 424 596	1 407 496	
Summa bundet eget kapital	6 711 893	6 694 793	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-930 789	-776 826	
Årets resultat	63 289	-136 864	
Summa fritt eget kapital	-867 500	-913 690	
Summa eget kapital	5 844 394	5 781 104	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 223 125	3 595 625
Summa långfristiga skulder		6 223 125	3 595 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	177 500	2 967 500
Leverantörsskulder		63 905	43 945
Övriga skulder		30 177	19 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	271 894	218 996
Summa kortfristiga skulder		543 476	3 249 446
Summa eget kapital och skulder		12 610 995	12 626 175



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	229 041	70 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	533 667	698 808
	762 708	769 502
Erhållen ränta	46 768	61 246
Erlagd ränta	-212 519	-268 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	616 734	561 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-63 416	16 740
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 030	-34 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	617 572	544 184
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-118 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 600	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-162 500	-3 087 500
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 500	-337 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	336 472	206 684
Likvida medel vid årets början	1 977 485	1 770 801
Likvida medel vid årets slut	2 313 957	1 977 485

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
Ursprunglig bygggnad	Linjär	Fullt avskriven
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	20
Balkongombyggnad	Linjär	35
Ombyggnad av lokaler till 3 st nya lgh.	Linjär	50
Dränering	Linjär	50
2 st nya garage och 4 st nya förråd	Linjär	40
Laddstationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 516 483	1 434 149
Hyror, lokaler	137 626	128 124
Hyror, garage	16 800	16 800
Hyror, p-platser	91 200	91 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-700	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 781	-1 862
Rabatter	-27 132	-27 132
Elavgifter	1 860	-
Övriga avgifter, laddplatser	960	-
Balkonginglasning	120 744	120 744
Övriga ersättningar, pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrning	8 649	18 049
Summa nettoomsättning	1 864 709	1 773 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	720	586
Summa övriga rörelseintäkter	720	586

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-31 900	-10 117
Reparationer	-33 738	-18 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 344	-59 690
Försäkringspremier	-56 022	-48 640
Kabel- och digital-TV	-25 580	-24 636
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-	-1 956
Serviceavtal, Infometric	-425	-
Snö- och halkbekämpning	-26 581	-28 590
Förbrukningsinventarier/material	-23 939	-2 956
Vatten	-121 448	-87 408
Fastighetsel	-39 887	-45 210
Uppvärmning	-265 203	-251 411
Sophantering och återvinning	-30 705	-25 860
Förvaltningsarvode drift,	-2 650	-458
Summa driftskostnader	-719 920	-605 302

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-146 241	-139 876
IT-kostnader	-872	-
Arvode, yrkesrevisorer	-22 326	-20 851
Övriga förvaltningskostnader	-24 767	-9 722
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 133	-11 528
Medlems- och föreningsavgifter	-1 457	-1 457
Bankkostnader	-3 286	-3 495
Övriga externa kostnader	-	-57 197
Summa övriga externa kostnader	-209 082	-244 126

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-111 113	-109 028
Styrelsearvoden	-27 625	-21 000
Sammanträdesarvoden	-11 200	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-1 200	-
Sociala kostnader	-18 581	-15 401
Summa personalkostnader	-173 719	-155 429

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-531 691	-698 808
Avskrivning Maskiner och inventarier, laddstationer	-1 977	-
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-533 667	-698 808



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 520 844	20 520 844
Mark	39 500	39 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 560 344	20 560 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 999 959	-9 301 151
	-9 999 959	-9 301 151
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning	-531 691	-698 808
	-531 691	-698 808
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 531 650	-9 999 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 028 694	10 560 385
Varav		
Byggnader	9 989 194	10 520 885
Mark	39 500	39 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 200 000	22 800 000
Lokaler	890 000	916 000
Totalt taxeringsvärde	22 090 000	23 716 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 990 000</i>	<i>16 002 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 100 000</i>	<i>7 714 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier, laddstationer	118 600	-
	118 600	-
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 977	-
	-1 977	-
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 977	-
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 977	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 623	-
Varav		
Maskiner och inventarier, laddstationer	116 623	

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	17 500	17 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	17 500	17 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 103	31 371
Förutbetalda försäkringspremier	29 597	26 425
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 558	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 438	6 321
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	416	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 522	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 634	64 117

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristig placering av likvida medel med sparränta hos SBAB	1 500 000	-
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	-

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	521 120	1 757 387
Transaktionskonto	292 837	220 098
Summa kassa och bank	813 957	1 977 485

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 400 625	6 563 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-177 500	-177 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 790 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 223 125	3 595 625

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-10-30	2 745 625,00	0,00	57 500,00	2 688 125,00
SWEDBANK	2,72%	2027-10-25	2 850 000,00	0,00	45 000,00	2 805 000,00
SWEDBANK	4,13%	2028-04-25	967 500,00	0,00	60 000,00	907 500,00
Summa			6 563 125,00	0,00	162 500,00	6 400 625,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 177 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 710 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 513 125 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden och löner	34 391	31 438
Upplupna sociala avgifter	4 537	3 957
Upplupna räntekostnader	37 521	28 165
Upplupna elkostnader	2 988	2 421
Upplupna värmekostnader	14 197	12 421
Upplupna kostnader för renhållning	2 719	2 212
Upplupna revisionsarvoden	6 700	6 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 332	1 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 510	130 226
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 894	218 996

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastigetsinteckning	11 938 000	11 938 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-09-16.

Uddevalla och datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Lilian Boström

Inga Johansson

Jimmy Johansson

Johan Alander

Pia-Lott Hansson

Amanda Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Hultberg
Förtroendevald revisorsuppleant



Verifikat

Document ID 09222115557559379112

Dokument

213052 Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-10-09 17:16:25 CEST (+0200) av Pia-Lott
Hansson (PH)

Färdigställt 2025-10-10 14:12:43 CEST (+0200)

Signerare

Pia-Lott Hansson (PH)

Riksbyggen

pia-lott.hansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA-
LOTT HANSSON"

Signerade 2025-10-09 17:19:18 CEST (+0200)

Lilian Boström (LB)

lilianbostrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LILIAN BOSTRÖM"

Signerade 2025-10-09 17:22:23 CEST (+0200)

Johan Alander (JA)

jackiealander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Jackie Alander"

Signerade 2025-10-09 18:21:11 CEST (+0200)

Amanda Gunnarsson (AG)

a.e.gunnarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMANDA ELISABET GUNNARSSON"

Signerade 2025-10-10 11:12:51 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559379112

<p>Inga Johansson (IJ) inga47kj@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA JOHANSSON" Signerade 2025-10-10 12:56:02 CEST (+0200)</p>	<p>Jimmy Johansson (JJ) jimmylarsjohansson87@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY JOHANSSON" Signerade 2025-10-09 22:31:06 CEST (+0200)</p>
<p>Lars Hultberg (LH) larsgunnar.hultberg@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gunnar Ivar Hultberg" Signerade 2025-10-10 13:28:09 CEST (+0200)</p>	<p>Louise Ekström (LE) louise.ekstrom@revisorscentrum.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM" Signerade 2025-10-10 14:12:43 CEST (+0200)</p>

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Uddevallahus 2

Org.nr 758500-1535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uddevallahus 2 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 RBF Uddevallahus 2 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionssed 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns (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 & Uddevalla den dag som framgår av elektroniska underskrifter
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Hultberg
Förtroendevald revisorssuppleant

PENNEO

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

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

Lars Gunnar Ivar Hultberg

Förtroendevald revisor

Serienummer: 6e58ee62a2846b[...]d1797c833897a

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-10-10 11:30:17 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-10-10 12:15:11 UTC



Penneo dokumentnyckel: ABCEE-W701N-S0547-ZLSJZ-N4107-2UDSF

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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

RBF Uddevallahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 2 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

