

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Uddevallahus 8
Org nr: 758500-1469



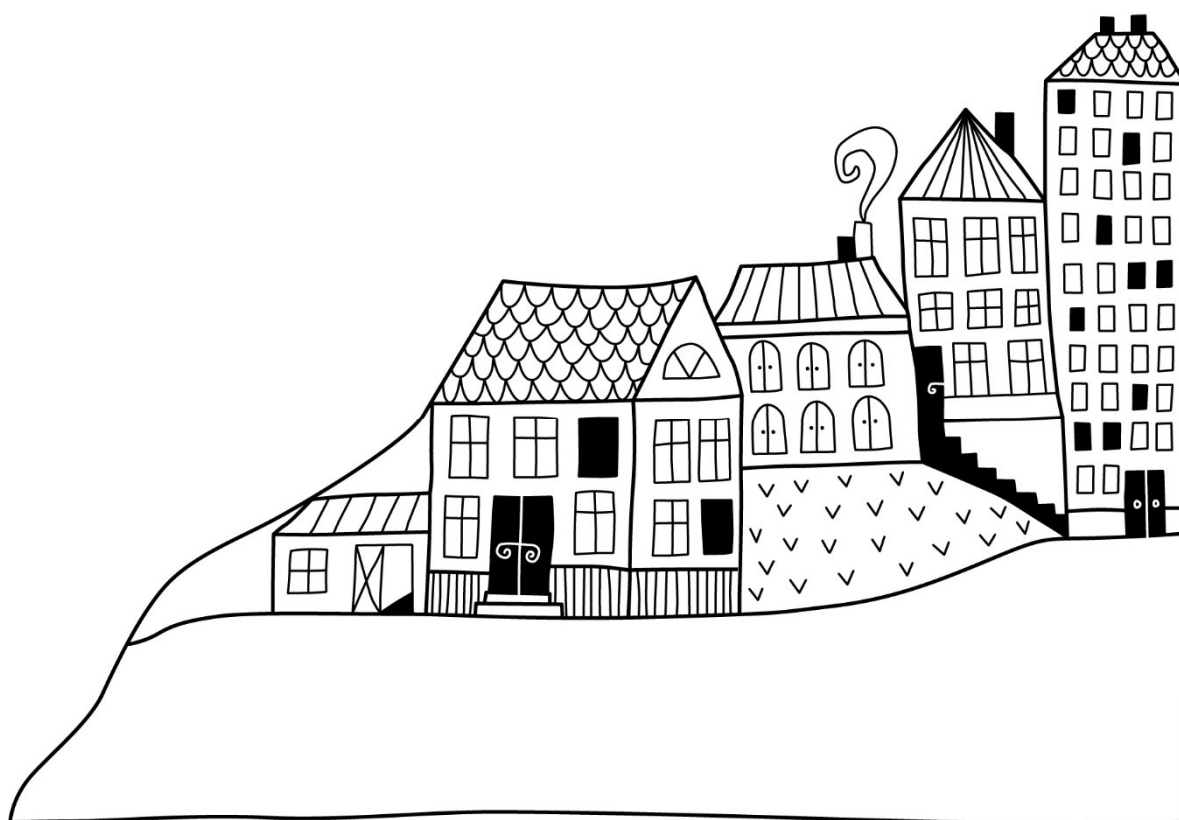


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning 2023
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 8 får härmed upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 833 tkr (fg år 1 216 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer, obligatoriska besiktningar, el och fjärrvärme. Räntekostnaderna har däremot minskat, p.g.a extra amortering vid omsättning av ett lån. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkors ändras, 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 221% till 182%

I resultatet ingår avskrivningar med 2 572 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 571 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 200 st lägenheter samt 9 st uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-64. Fastigheternas adress är Fritjof Nansensväg i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Söderbergs & Partner.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	19
2 rum och kök	115
3 rum och kök	63
4 rum och kök	3
Total	200

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal MC garage	16
Antal garage	9
Antal p-platser utan el	191
Antal p-platser med laddstolpar	10

Total tomtarea	28 225 m ²
Total bostadsarea	11 828 m ²
Total lokalarea	1 200 m ²

Årets taxeringsvärde	131 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 583 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Luleå Energi	El
Curator	Hissar
Tele 2	TV-leverans
CityPark	Parkeringsövervakning
Riksbyggen	Förvaltning
E-fast	Fastighetsskötsel och lokalvård
Uddevalle Brandservice	Årskontroll av brandredskap
Curator	Årskontroll av nödbelysning
Tele 2	TV/ Bredband
Anticimex	Fågel och skadedjurhantering
Bostadsrätterna /Söderberg & Partner	Fastighetsförsäkring
Infometric	IMD mätdata inkl. mätdata för laddboxar



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 248 tkr och planerat underhåll för 1 166 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 våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 63 481 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 333 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2024/2025 uppgår till 1 357 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 18 782 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar och badrum	2011
Fönster och dörrar	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017
Takläggning FNV 2	2018
Markytor p-platser	2019/2020
Vindisolerings lokal och tilläggsisolering vindsbjälklag	2021/2022
Spolning avloppsstammar	2021/2022
Byte stolparmaturer på parkeringen	2021/2022
Diverse underhåll på hiss, värme och ventilationsställdon	2022/2023
Fågelsäkring och entrétag, samt målning av dörr	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (fogning av väggar, service av gym)	26 598
Installationer (filmning, spolning och relining av VA)	1 001 144
Garage och p-platser (skyltar)	890
Övrigt (renovering av lekplats, lekplatsutrustning, skyltar mm)	51 418

Planerat underhåll

	År
Rensning FT/ FTX system	2023/2024
Fasadarbeten	2022-2025



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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Rogmalm	Ordförande	2024
Jim Fransson	Ledamot	2025
Tom Karlsson	Ledamot	2025
Paula Gustafsson	Ledamot	2025
Christina Andersson	Ledamot	2024
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jaana Järvitalo	Suppleant	2024
Peter Gustafsson	Suppleant	2024
Peter Eldborn	Suppleant Riksbyggen	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Eva Johansson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Monica Andersson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt en övernattningslägenhet med kök och badrum, utrustad för upp till 5 personer. Föreningen har också amorterat extra 2 Mkr på ett lån och med detta minskat räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 231 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 895 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 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 260	11 425	11 143	10 743	10 630
Resultat efter finansiella poster*	1 000	2 365	2 060	1 894	1 558
Balansomslutning	103 256	105 488	105 824	99 755	99 662
Soliditet %*	26	24	22	21	19
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	24	28	93	39	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	182	221	180	150	160
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	*** 964	850	844	854	856
Driftkostnader, kr/m ² **	549	330	301	295	315
Energikostnad kr/kvm*	234	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	369	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	5 706	6 012	6 228	5 820	6 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 282	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	6,2	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

** Beräkningsgrund lokalyta har uppdaterats fr o m räkenskapsåret 2019/2020 vilket medför att jämförelsen i ovan markerade nyckeltal ej blir jämförbara med tidigare år.

*** Beräkningsgrund för årsavgifter kr/kvm upplåten med bostadsrätt har uppdaterats med ny beräkningsformel fr o m räkenskapsår 2023/2024 vilket medför att jämförelsen kan i ovan markerat nyckeltal ej blir jämförbara med tidigare år.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 545	597 877	18 614 872	3 213 786	2 365 358
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 365 358	-2 365 358
Reservering underhållsfond			1 333 000	-1 333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 166 300	1 166 300	
Årets resultat					999 554
Vid årets slut	721 545	597 877	18 781 572	5 412 444	999 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 579 144
Årets resultat	999 554
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 166 300
Summa	6 411 998

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 411 998**

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	12 259 743	11 425 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	659 644	843 928
Summa rörelseintäkter		12 919 387	12 269 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 156 385	-4 302 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 376 921	-2 130 264
Personalkostnader	Not 6	-190 052	-147 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 571 911	-2 551 929
Summa rörelsekostnader		-11 295 269	-9 132 914
Rörelseresultat		1 624 117	3 136 294
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	226 023	103 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-850 586	-882 582
Summa finansiella poster		-624 563	-770 936
Resultat efter finansiella poster		999 554	2 365 358
Årets resultat		999 554	2 365 358
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning i underhållsfonden		-1 333 000	-1 333 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 166 300	184 111
Årets resultat efter fondförändring		832 854	1 216 469



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	94 475 419	96 600 212
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	164 966	162 013
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	112 639
Summa materiella anläggningstillgångar		94 640 385	96 874 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		95 038 385	97 272 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 179	1 521
Övriga fordringar		15 723	91 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	571 768	420 138
Summa kortfristiga fordringar		597 670	513 543
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 16	4 000 000	4 000 000
Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 620 139	3 701 511
Summa kassa och bank		3 620 139	3 701 511
Summa omsättningstillgångar		8 217 809	8 215 053
Summa tillgångar		103 256 194	105 487 918

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 319 422	1 319 422
Fond för yttre underhåll	18 781 572	18 614 872
Summa bundet eget kapital	20 100 994	19 934 294
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 412 444	3 213 786
Årets resultat	999 554	2 365 358
Summa fritt eget kapital	6 411 998	5 579 144
Summa eget kapital	26 512 992	25 513 438
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 147 375
Summa långfristiga skulder	43 147 375	51 082 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 190 500
Leverantörsskulder	572 657	287 464
Skatteskulder	36 478	43 380
Övriga skulder	2 958	11 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 793 234
Summa kortfristiga skulder	33 595 827	28 891 605
Summa eget kapital och skulder	103 256 194	105 487 918



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 624 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	2 571 911
	4 196 028
Erhållen ränta	252 964
Erlagd ränta	-797 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 651 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-111 068
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	734 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 275 360
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-311 787
Investeringar i inventarier	-25 645
Investeringar i pågående byggnation	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 432
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-4 019 300
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 019 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-81 372
Likvida medel vid årets början	7 701 511
Likvida medel vid årets slut	7 620 139
Kassa och bank BR	3 620 139
Kortfristiga placeringar	4 000 000
Totalt Likvida medel BR	7 620 139



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.

Underhåll / Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	70
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fasader	Linjär	40
Balkonger	Linjär	33
Fjärrvärme	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	60
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	40
P-däck	Linjär	30
Elanslutning till p-däck	Linjär	10
P-platser	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15
IMD router till laddstolpar	Linjär	5
Datorer	Linjär	5
Övernattningsslägenhet	Linjär	30
Inventarier och möbler till övernattningsslägenhet	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 581 774	10 052 730
Hyror, lokaler	272 059	248 847
Hyror, garage	108 644	98 628
Hyror, p-platser	519 356	438 018
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 798	-6 285
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 605	-2 466
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 923	-11 762
Vattenavgifter	307 336	259 845
Elavgifter	520 900	347 725
Summa nettoomsättning	12 259 743	11 425 280



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	487 200	475 200
Övriga ersättningar	83 584	50 873
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-14
Återvunna fordringar	216	0
Erhållna statliga bidrag elstöd	0	253 495
Övriga rörelseintäkter (parkeringsintäkter CityPark)	88 662	64 374
Summa övriga rörelseintäkter	659 644	843 928

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll (bl.relining av vattenledningar 962 tkr)	-1 166 300	-184 111
Reparationer	-247 934	-96 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 271	-344 166
Försäkringspremier (<i>varav 36 tkr avser försäkring sista kvartal 2022/2023</i>)	-253 835	-177 025
Kabel- och digital-TV	-507 948	-523 643
Pcb/Radonsanering	-85 086	0
Återbäring från Riksbyggen	2 200	18 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 788	0
Serviceavtal	-13 828	-12 060
Obligatoriska besiktningar	-311 471	-13 900
Bevakningskostnader	-1 190	-2 938
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 588	-13 249
Snö- och halkbekämpning	-73 550	-9 465
Förbrukningsinventarier	-12 999	-2 283
Vatten	-655 090	-557 298
Fastighetsel	-1 019 640	-966 194
Uppvärmning	-1 368 242	-1 218 029
Sophantering och återvinning	-140 491	-141 265
Förvaltningsarvode drift och trädgårdsskötsel *	-939 333	-59 405
Summa driftskostnader	-7 156 385	-4 302 767

**Fastighetsskötsel och städning – nytt avtal därför redovisas detta på separat konto i not 4, tidigare år vad detta i not 5 som förvaltningsadministration.*



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 198 538	-1 986 392
Lokalkostnader	-1 300	-2 625
IT-kostnader	-2 685	-2 014
Arvode, yrkesrevisorer	-32 728	-20 644
Övriga förvaltningskostnader	-38 825	-33 144
Kreditupplysningar	-1 050	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 193	-43 964
Kontorsmateriel	-6 293	-1 004
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-86	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 910	-24 365
Konsultarvoden	-4 688	0
Bankkostnader	-7 627	-6 752
Övriga externa kostnader	0	-9 335
Summa övriga externa kostnader	-1 376 921	-2 130 264

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 680	0
Styrelsearvoden	-60 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-53 500	-32 000
Övriga ersättningar	-1 336	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-38 580
Övriga kostnadsersättningar	-572	-7 714
Pensionskostnader	-72	0
Sociala kostnader	-36 893	-19 660
Summa personalkostnader	-190 052	-147 953

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-70 425	-56 418
Avskrivning Markanläggningar	-112 445	-112 445
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-9 750
Avskrivningar Standardförbättringar	-2 352 368	-2 352 368
Avskrivning Inventarier och verktyg	-26 924	-20 948
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 571 911	-2 551 929



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggen ek.förening	0	7 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	0	13 246
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	224 262	90 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	157	34
Övriga ränteintäkter	1 604	150
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	226 023	103 686

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-843 697	-882 582
Övriga räntekostnader	-6 889	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-850 586	-882 582



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 988 791	9 988 791
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar ombyggnad	125 075 537	125 075 537
Markanläggning	3 900 707	3 900 707
	139 333 620	139 333 620
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete	108 409	0
Övernattningslägenhet FNV 9	311 787	0
	420 194	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 753 814	139 333 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 558 331	-7 492 163
Ack avskrivn. standardförbättringar	-33 874 028	-31 521 660
Ack avskrivn. på markanläggningar	-1 301 050	-1 188 605
	-42 733 409	-40 202 428
Årets avskrivningar		
Byggnader	-80 175	-66 168
Standardförbättringar	-2 352 368	-2 352 368
Markanläggningar	-112 445	-112 445
	-2 544 988	-2 530 981
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 278 397	-42 733 409
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 475 419	96 600 212
Varav		
Byggnader	2 770 479	2 430 460
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	88 849 142	91 201 510
Markanläggningar	2 487 213	2 599 657
Taxeringsvärden		
Bostäder	128 972 000	128 972 000
Lokaler	2 611 000	2 611 000
Totalt taxeringsvärde	131 583 000	131 583 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 037 000</i>	<i>92 037 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 546 000</i>	<i>39 546 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	275 271	275 271
Datorer	11 447	11 447
	286 718	286 718
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete	4 231	0
Inventarier och möbler till övernattningslägenhet	25 645	0
	29 876	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	316 594	286 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-121 842	-103 183
Datorer	-2 862	-572
	-124 704	-103 755
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 634	-18 659
Datorer	-2 289	-2 289
	-26 923	-20 948
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-146 477	-121 842
Datorer	-5 151	-2 862
	-151 628	-124 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-151 628	-124 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 966	162 013
Varav		
Inventarier och verktyg	158 670	153 428
Datorer	6 296	8 585

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	112 639	0
Årets anskaffningar	0	112 639
Omklassificering till byggnader	-108 409	0
Omklassificering till inventarier	-4 231	0
Vid årets slut	0	112 639

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
796 st garantikapitalbevis á 500kr i RB Intresseföreningen	398 000	398 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	398 000	398 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	41 256	68 197
Förutbetalda försäkringspremier	186 877	216 460
Förutbetalda driftkostnader	147 095	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 406	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	128 491	124 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 643	11 356
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	571 768	420 138

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	4 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar	4 000 000	4 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	1 829 919	580 844
Transaktionskonto Swedbank	1 790 220	3 120 667
Summa kassa och bank	3 620 139	3 701 511

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	74 337 875	78 327 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 100 500	-2 062 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 090 000	-25 181 800
Långfristig skuld vid årets slut	43 147 375	51 082 875

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,97%	2023-12-28	4 423 800,00	-2 400 000,00	2 023 800,00	0,00
SEB	0,76%	2024-05-28	21 060 000,00	-20 880 000,00	180 000,00	0,00
SEB	4,12%	2025-05-28	0,00	10 440 000,00	30 000,00	10 410 000,00
SEB	4,12%	2025-05-28	0,00	10 440 000,00	0,00	10 440 000,00
SEB	1,28%	2025-01-28	8 880 000,00	0,00	200 000,00	8 680 000,00
SBAB	0,93%	2025-08-15	3 645 125,00	0,00	120 500,00	3 524 625,00
SEB	0,97%	2025-12-28	12 225 000,00	0,00	250 000,00	11 975 000,00
SEB	0,76%	2026-01-28	15 795 000,00	0,00	180 000,00	15 615 000,00
SEB	0,79%	2026-07-28	10 080 000,00	0,00	210 000,00	9 870 000,00
SBAB	3,93%	2026-09-10	2 218 250,00	0,00	800 000,00	1 418 250,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2027-12-30	0,00	2 400 000,00	25 000,00	2 375 000,00
Summa			78 327 175,00	0,00	4 019 300,00	74 307 875,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 100 500 kr samt omförhandla 3 lån (SEB) totalt 29 090 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen kommer att amortera 10 502 500 kr under närmaste 5 år efter balansdagen. Av den totala skulden förfaller 63 805 375kr till betalning 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 578	18 467
Upplupna räntekostnader	80 390	26 985
Upplupna driftkostnader	66 610	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 301
Upplupna elkostnader	172 909	84 582
Upplupna värmekostnader	144 194	59 231
Upplupna kostnader för renhållning	23 459	11 834
Upplupna kostnader för UH administration/ relining	86 250	0
Upplupna revisionsarvoden	29 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	148 000	97 484
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 979	9 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	994 865	969 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 793 234	1 304 912

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	90 834 200	90 834 200
varav i eget förvar	-2 882 000	-2 882 000
Totalt	87 952 200	87 952 200



Styrelsens underskrifter

Ort och datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ulf Rogmalm

Tom Karlsson

Jim Fransson

Paula Gustafsson

Christina Andersson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557532628432

Dokument

Årsredovisning per 2024-06-30
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-11-26 10:55:12 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-11-27 07:48:01 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Rogmalm (UR)
ulfrogmalm@msn.com
+46705257802



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ROGMALM"
Signerade 2024-11-26 11:46:30 CET (+0100)

Tom Karlsson (TK)
tom.karlsson91@gmail.com
+46730568531



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom Oscar Andreas Karlsson"
Signerade 2024-11-26 11:19:38 CET (+0100)

Paula Gustafsson (PG)
paula_n72@hotmail.com
+46702374475



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PAULA JESSICA VICTORIA GUSTAFSSON"
Signerade 2024-11-26 10:57:09 CET (+0100)

Jim Fransson (JF)
jim_fransson@hotmail.se
+46737039019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIM FRANSSON"
Signerade 2024-11-26 12:05:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532628432

Christina Andersson (CA)
chanderson67@gmail.com
+46705141949



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA ANDERSSON"
Signerade 2024-11-26 11:23:14 CET (+0100)

Kristian Bäckström (KB)
Riksbyggen
kristian.backstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Magnus Kristian Bäckström"
Signerade 2024-11-26 10:56:45 CET (+0100)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2024-11-27 07:48:01 CET (+0100)

Eva Johansson (EJ)
plupp62@icloud.com
+46736216323



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MAJBRIIT JOHANSSON"
Signerade 2024-11-26 12:39:51 CET (+0100)

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







Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Org.nr 758500-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 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 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 8 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor

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."

EVA MAJBRIIT JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 91712207c9a0c9[...]d63f524c976ed

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-11-26 22:17:46 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-27 06:51:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Hållbarhetsredovisning 2023

RBF Uddevallahus 8 (758500-1469)

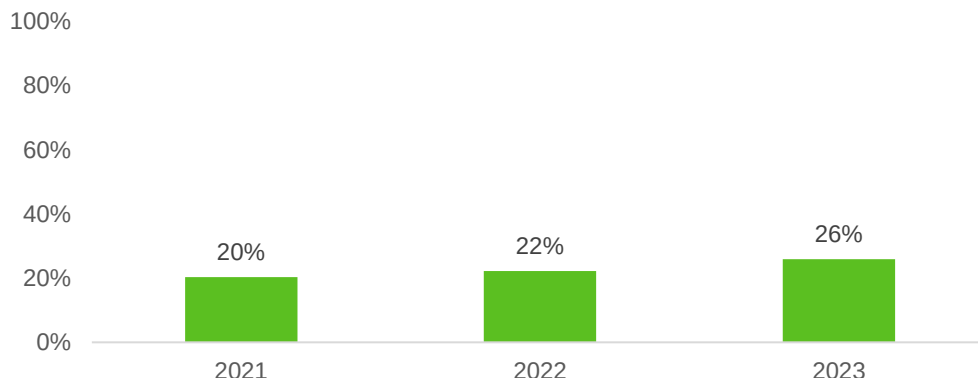


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Uddevallahus 8 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 26% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt odlingslotter
- Startat insektshotell
- Vattnat växter med regnvatten
- Planterat växter som blommor hela
- Satt upp fågelholkar

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar

Energi

- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

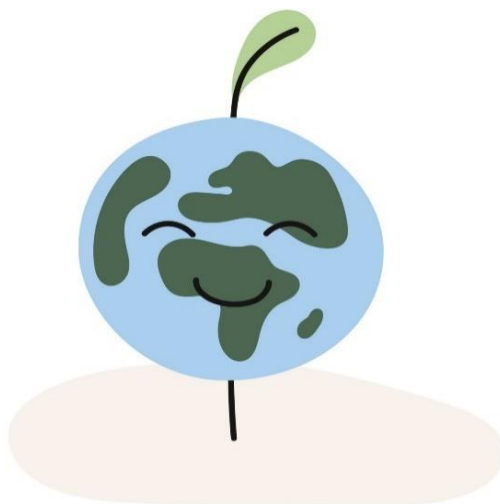
Inventering och utbildning

- Inventerat ljuskällor
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Kontrollerat temperaturen

We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 8 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

