

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Uddevallahus 15
Org nr: 716409-5882





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 53 707 324 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år pga större underhåll. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 105%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 369% till 414%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 792 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindfället 1-9 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 190 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Vindfällegatan 1-47 och 2-46 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	29	
3 rum och kök	110	
4 rum och kök	25	
5 rum och kök	20	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal förråd	109	
Antal garage	190	
Antal p-platser	11	

Total tomtarea	5 997 m ²
Total bostadsarea	15 844 m ²
Total lokalarea	2 732 m ²

Årets taxeringsvärde	186 179 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	186 179 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	E-Fast
Bevakningstjänster	Avarn Security AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi
Serviceavtal bredband	Telia Sverige AB
Elleverans	Bixia 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 432 tkr och planerat underhåll för 1 261 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 6 726 tkr i planerat underhåll för de närmaste 28 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 240 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 20 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2023-12-31 till 6 102 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad lekplats	2005	
Garage/gårdar	2009	
Ombyggnad tvättstuga	2013	
Byte lgh-dörrar till säkerhetsdörr	2015	
Tak, fönster, balkong och loftgångar	2020	
Låsarbeten	2021	
Garageport	2021	
Byte tvättmaskin	2022	
Asfaltering	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning	46 320
Markytor	399 788
Garage	814 516

Planerat underhåll	År	Kommentar
Armaturer	2024	Enligt UH-plan
Trapphus underhåll	2024	Enligt UH-plan

Föreningen planerar även ett större projekt om några år som innefattar stamreovering. Föreningen skjuter det framåt pga det höga ränteläget och tid för att bygga upp en större kassa.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jani Jauhiainen	Ordförande	2024
Ann-Charlotte Göss	Sekreterare	2025
Kenneth Larsson	Vice ordförande	2025
Andreas Nydén	Ledamot	2024
Peter Lagerberg	Ledamot	2024
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Wimmer	Suppleant	2024
Mikael Espinoza	Suppleant	2024
Peter Eldborn	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Staffan Jansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Lindholm	2024
Maria Ljung	2024
Marielle Axelsson, sammankallande	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen ansökt om elstöd hos Skatteverket som avser elförbrukningen från 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen fick utbetalt 121 873 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 260 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-02-01 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 695 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 075 270	12 886 285	12 678 703	12 683 728	12 689 369
Resultat efter finansiella poster	829 553	1 737 322	2 823 603	-14 743 183	2 736 434
Soliditet %	18	16	14	10	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	93	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	773	760	747	746	747
Energikostnad kr/kvm	172	164	159	152	151
Sparande kr/kvm	218	271	318	338	331
Skuldsättning kr/kvm	3 025	3 151	3 225	3 319	2 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 547	3 694	3 781	3 891	2 992
Räntekänslighet %	4,6	4,9	5,1	5,2	4,0

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). 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	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 158 923	7 342 889	-466 276	1 737 322
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 737 322	-1 737 322
Reservering underhållsfond		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 260 624	1 260 624	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				829 553
Vid årets slut	3 158 923	6 102 265	2 511 670	829 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 271 046
Årets resultat	829 553
Årets fondreservering enligt stadgarna	-20 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 260 624
Summa	3 341 223

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 341 223**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 075 270	12 886 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 471	94 018
Summa rörelseintäkter		13 257 741	12 980 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 834 675	-6 293 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 117 268	-1 135 785
Personalkostnader	Not 6	-170 513	-168 496
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 791 973	-3 036 320
Summa rörelsekostnader		-11 914 429	-10 633 772
Rörelseresultat		1 343 313	2 346 531
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 800	27 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324 222	69 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 781	-706 113
Summa finansiella poster		-513 760	-609 209
Resultat efter finansiella poster		829 553	1 737 322
Årets resultat		829 553	1 737 322
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-20 000	- 20 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 260 624	268 151
Resultat efter fondförändring		2 070 177	1 985 473

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	56 479 329	59 242 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 479 329	59 242 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	285 000	285 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		285 000	285 000
Summa anläggningstillgångar		56 764 329	59 527 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		230	8 612
Övriga fordringar		320 981	315 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	392 963	578 319
Summa kortfristiga fordringar		714 174	902 176
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 425 745	12 419 697
Summa kassa och bank		13 425 745	12 419 697
Summa omsättningstillgångar		14 139 919	13 321 873
Summa tillgångar		70 904 248	72 849 515



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 158 923	3 158 923
Fond för yttre underhåll	6 102 265	7 342 889
Summa bundet eget kapital	9 261 188	10 501 812
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 511 670	-466 276
Årets resultat	829 553	1 737 322
Summa fritt eget kapital	3 341 223	1 271 046
Summa eget kapital	12 602 411	11 772 858
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	44 802 500
Summa långfristiga skulder		44 802 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 390 000
Leverantörsskulder		372 522
Skatteskulder		35 866
Övriga skulder		43 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 657 490
Summa kortfristiga skulder		13 499 337
Summa eget kapital och skulder	70 904 248	72 849 515



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	829 553	1 737 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 791 973	3 036 320
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 621 526	4 773 642
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	188 003	-249 370
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-439 820	916 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 369 709	5 440 808
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-28 660	-273 175
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 660	-273 175
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 335 000	-1 385 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 335 000	-1 385 000
Årets kassaflöde	1 006 049	3 782 633
Likvidamedel vid årets början	12 419 697	8 637 064
Likvidamedel vid årets slut	13 425 745	12 419 679
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Stomme och grund	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	17
Inventarier	Linjär	5
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	60
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	40
Loftgångar/balkonger	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Molok	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 004 723	10 806 624
Hyror, lokaler	98 295	90 619
Hyror, garage	685 440	683 560
Hyror, p-platser	88 751	96 240
Hyror, övriga	0	8 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 895	-24 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 920	-8 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 640	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	1 236 516	1 236 516
Summa nettoomsättning	13 075 270	12 886 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	4 900	9 000
Övriga avgifter	12 968	14 500
Övriga ersättningar	34 266	45 696
Elstöd	121 873	0
Övriga rörelseintäkter	8 464	24 822
Summa övriga rörelseintäkter	182 471	94 018



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 260 624	-268 151
Reparationer	-432 265	-460 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-333 162	-320 400
Försäkringspremier	-290 816	-259 318
Kabel- och digital-TV	-138 818	-124 647
Återbäring från Riksbyggen	9 100	15 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 425	0
Serviceavtal	-24 389	-27 336
Obligatoriska besiktningar	-16 251	-10 104
Bevakningskostnader	-89 791	-78 253
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 545	-8 153
Snö- och halkbekämpning	-2 944	-2 516
Statuskontroll	-273 750	0
Förbrukningsinventarier	-107 384	-85 245
Fordons- och maskinkostnader	-12 339	-17 675
Vatten	-1 248 829	-1 223 790
Fastighetsel	-432 348	-422 012
Uppvärmning	-1 513 971	-1 405 859
Sophantering och återvinning	-247 453	-204 123
Förvaltningsarvode drift	-1 401 671	-1 390 820
Summa driftskostnader	-7 834 675	-6 293 170

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-996 299	-968 750
Lokalkostnader	0	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	0	-19 742
IT-kostnader	-21 327	-20 116
Arvode, yrkesrevisor	-27 381	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-28 616	-33 772
Kreditupplysningar	-2 128	-5 898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 263	-44 338
Kontorsmateriel	-3 561	-3 891
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 116	-143
Medlems- och föreningsavgifter	-8 930	-8 930
Bankkostnader	-6 646	-3 704
Summa övriga externa kostnader	-1 117 268	-1 135 785

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-129 900	-130 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-30 613	-28 496
Summa personalkostnader	-170 513	-168 496



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	100 569 987	100 569 987
Standardförbättringar	181 030	181 030
Garage och gård	5 700 000	5 700 000
Tomtmark	135 000	135 000
Molok	273 175	-
	106 859 191	106 586 017
Årets anskaffningar		
Markanläggning - Molok	28 660	273 175
	28 660	273 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 887 852	106 859 191
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 690 844	-25 005 293
Standardförbättringar	-181 030	-181 030
Garage och gård	-5 603 077	-5 252 308
Molok	-	-
	-33 474 950	-30 438 630
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 664 304	-2 674 928
Årets avskrivning garage och gård	-96 923	-350 769
Årets avskrivning molok	-30 746	-10 623
	-2 791 973	-3 036 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 266 923	-33 474 951
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-14 141 600	-14 141 600
	-14 414 600	-14 141 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 479 329	59 242 641
Varav		
Byggnader	56 073 239	58 474 992
Mark	135 000	135 000
Garage och gård	0	96 923
Molok	271 089	262 552
Taxeringsvärden		
Bostäder	183 000 000	183 000 000
Lokaler	3 179 000	3 179 000

Totalt taxeringsvärde	186 179 000	186 179 000
<i>varav byggnader</i>	<i>137 179 000</i>	<i>137 179 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	710 369	710 369
	710 369	710 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	710 369	710 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-710 369	-710 369
	-710 369	-710 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	285 000	285 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	285 000	285 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	346 130	290 816
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	242 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 810	34 169
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 726	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 296	10 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 963	578 319

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	56 192 500	58 527 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 080 000	-16 912 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 310 000	-1 060 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 802 500	40 555 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-09-30	1 025 000,00	0,00	1 025 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-06-01	2 450 000,00	0,00	100 000,00	2 350 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	3 100 000,00	0,00	200 000,00	2 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-12-01	1 990 000,00	0,00	40 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	3 500 000,00	0,00	140 000,00	3 360 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-01	15 200 000,00	0,00	320 000,00	14 880 000,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2025-06-30	3 875 000,00	0,00	100 000,00	3 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2026-03-01	6 125 000,00	0,00	100 000,00	6 025 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	5 100 000,00	0,00	60 000,00	5 040 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2027-01-30	1 762 500,00	0,00	50 000,00	1 712 500,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-10-30	14 400 000,00	0,00	200 000,00	14 200 000,00
Summa			58 527 500,00	0,00	2 335 000,00	56 192 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 310 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. 49 642 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om 2 350 tkr, 2 900 tkr, 1 950 tkr och 3 360 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	136 235	35 606
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 544	44 294
Upplupna elkostnader	43 695	95 643
Upplupna värmekostnader	196 147	193 384
Upplupna kostnader för renhållning	22 232	17 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 547	139 793
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 038 089	1 049 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 657 490	1 575 642

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	70 781 000	70 781 000
varav eget innehav	0	0



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jani Jauhiainen

Ann-Charlotte Göss

Kenneth Larsson

Andreas Nydén

Peter Lagerberg

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514310037

Dokument

Årsredovisning Uddevalla 15
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-03 08:59:55 CEST (+0200) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2024-04-11 15:37:34 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Andreas Nydén (AN)
andreasn@vindfallet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS NYDÉN"
Signerade 2024-04-03 10:08:16 CEST (+0200)

Ann-Charlott Göss (AG)
Ann.charlotte@vindfallet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTT GÖSS"
Signerade 2024-04-09 10:34:31 CEST (+0200)

Jani Jauhiainen (JJ)
jani@vindfallet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JANI
JAUHIAINEN"
Signerade 2024-04-03 10:16:07 CEST (+0200)

Kenneth Larsson (KL)
kenneth@vindfallet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
KENNETH LARSSON"
Signerade 2024-04-11 11:57:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514310037

Peter Lagerberg (PL)
peter.e.mob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ERIKSSON LAGERBERG"
Signerade 2024-04-03 10:13:40 CEST (+0200)

Lise-Lotte Johansson (LJ)
lise-lotte.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISELOTTE JOHANSSON"
Signerade 2024-04-03 13:46:44 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-04-11 15:37:34 CEST (+0200)

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 15
Org.nr 716409-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Revisorns 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 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.

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 15 för år 2023 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 revisorssed i Sverige och vi 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 vi 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 revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad 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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d1b1ccaa228fc574f2125e8cxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-11 13:26:26 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>**

RBF Uddevallahus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 15 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

