Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Uddevallahus nr 8
Org nr: 758500-1469

2024-07-01 – 2025-06-30









Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning 2024
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Uddevallahus nr 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 *till* 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 745 tkr (fg år 833 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för förvaltningsarvode drift, reparationer och vatten. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a omsättning av tre lån med högre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

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 182% till 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 909 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.

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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 m²
Total bostadsarea	11 828 m²
Total lokalarea	1 200 m²
Årets taxeringsvärde	124 934 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 583 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,10 % 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 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
Luleå Energi	El
Curator	Hissar
Tele 2	TV-leverans
CityPark	Parkeringsövervakning
Riksbyggen	Förvaltning
E-fast	Fastighetsskötsel och lokalvård
Uddevalla 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

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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 633 tkr och planerat underhåll för 766 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 7 761 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 357 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2025/2026 uppgår till 1 357 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 19 373 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
Vindisolering 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 entrétak, samt målning av dörr	2022/2023
Filmning, spolning och relining av VA	2023/2024
Renovering av lekplats, lekplatsutrustning, skyltar mm	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (ombyggnad UC, översyn och montering av nödbelysning, el /nätverksinstallation)	587 125
Huskropp utvändigt (byte av glas på balkonginglasningar, fasad besiktning)	137 265
Garage och p-platser (traktor och grus)	14 694
Övrigt (altanbygge, lagning slukhål, utredning dränering)	26 738

Planerat underhåll	År
Fasadarbeten	2026

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tom Karlsson	Ordförande	2025
Jaana Järvitalo	Sekreterare	2026
Jim Fransson	Vice ordförande	2025
Marcus Josefsson	Ledamot	2026
Mattias Jensen Axelsson	Ledamot	2025
Kenneth Mattiasson	Ledamot	2026
Åsa Marberg	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Mattiasson	Suppleant	2025
Kristina Hansson	Suppleant	2026
Niclas Johansson	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2025
Eva Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Andersson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På stämman 2024-12-12 togs ett första beslut om att ändra stadgarna.
Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 226 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 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 2025-07-01.

Årsavgifterna 2024/2025 uppgår i genomsnitt till 939 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 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	13 459	12 831	11 951	11 622	11 282
Resultat efter finansiella poster*	1 342	1 000	2 365	2 060	1 894
Balansomslutning	102 179	103 256	105 488	105 824	99 755
Soliditet %*	27	26	24	22	21
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	28	24	28	93	39
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	236	182	221	180	150
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 042	964	850	844	854
Driftkostnader kr/kvm	534	549	330	301	295
Energikostnad kr/kvm*	247	234	-	-	-
Sparande kr/kvm*	346	369	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	5 542	5 706	6 012	6 228	5 820
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 105	6 282	-	-	-
Räntekänslighet %*	5,9	6,2	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	721 545	597 877	18 781 572	5 412 444	999 554
Disposition enl. årsstämmobeslut				999 554	−999 554
Reservering underhållsfond			1 357 000	−1 357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−765 822	765 822	
Årets resultat					1 336 109
Vid årets slut	**721 545**	**597 877**	**19 372 750**	**5 820 820**	**1 336 109**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 411 998
Årets resultat	1 336 109
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	765 822
Summa	**7 156 929**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**7 156 929**

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

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 459 155	12 830 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 375	88 878
Summa		**13 697 530**	**12 919 387**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 723 441	−7 156 385
Övriga externa kostnader	Not 5	−675 827	−1 376 921
Personalkostnader	Not 6	−147 627	−190 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−2 572 800	−2 571 911
Summa rörelsekostnader		**−11 119 694**	**−11 295 269**
Rörelseresultat		**2 577 836**	**1 624 117**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	190 350	226 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 426 149	−850 586
Summa finansiella poster		**−1 235 799**	**−624 563**
Resultat efter finansiella poster		**1 342 037**	**999 554**
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	−5 928	0
Årets resultat		**1 336 109**	**999 554**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning i underhållsfonden		-1 357 000	-1 333 000
Ianspråktagande av underhållsfond		765 822	1 166 300
Årets resultat efter fondförändring		**744 931**	**832 854**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 930 431	94 475 419
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	297 153	164 966
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 227 585**	**94 640 385**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**398 000**	**398 000**
Summa anläggningstillgångar		**92 625 585**	**95 038 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		111 094	10 179
Övriga fordringar		15 726	15 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	420 513	571 768
Summa kortfristiga fordringar		**547 333**	**597 670**
Kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	4 000 000
Kortfristiga placeringar		**6 000 000**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 005 786	3 620 139
Summa kassa och bank		**3 005 786**	**3 620 139**
Summa omsättningstillgångar		**9 553 119**	**8 217 809**
Summa tillgångar		**102 178 704**	**103 256 194**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 319 422	1 319 422
Fond för yttre underhåll		19 372 750	18 781 572
Summa bundet eget kapital		**20 692 172**	**20 100 994**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 820 820	5 412 444
Årets resultat		1 336 109	999 554
Summa fritt eget kapital		**7 156 929**	**6 411 998**
Summa eget kapital		**27 849 101**	**26 512 992**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 275 000	43 147 375
Summa långfristiga skulder		**40 275 000**	**43 147 375**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 932 375	31 190 500
Leverantörsskulder		635 158	572 657
Skatteskulder		34 266	36 478
Övriga skulder		2 428	2 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 450 376	1 793 234
Summa kortfristiga skulder		**34 054 603**	**33 595 827**
Summa eget kapital och skulder		**102 178 704**	**103 256 194**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 577 836	1 624 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 572 800	2 571 911
Förändring inkomstskatt	−5 928	0
	5 144 708	**4 196 028**
Erhållen ränta	152 978	252 964
Erlagd ränta	−1 454 731	−797 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 842 955**	**3 651 811**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	87 709	−111 068
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−284 517	734 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 646 147**	**4 275 360**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−311 787
Investeringar i inventarier	−160 000	−25 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−160 000**	**−337 432**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 100 500	−4 019 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 100 500**	**−4 019 300**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 385 647	−81 372
Likvida medel vid årets början	7 620 139	7 701 511
Likvida medel vid årets slut	9 005 786	7 620 139
Kassa och Bank BR	3 005 786	3 620 139
Kortfristiga placeringar	6 000 000	4 000 000
Totalt Likvida medel BR	9 005 786	7 620 139

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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.

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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 och laddboxar	Linjär	15
IMD router till laddstolpar	Linjär	5
Datorer	Linjär	5
Övernattningslägenhet	Linjär	30
Inventarier och möbler till övernattningslägenhet	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.

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 111 004	10 581 774
Hyror, lokaler	282 360	272 059
Hyror, garage	115 572	108 644
Hyror, p-platser	529 686	519 356
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−3 182	−5 798
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 245	−3 605
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−28 301	−40 923
Vattenavgifter	322 219	307 336
Elavgifter	522 930	520 900
Kabel-tv-avgifter	408 000	487 200
Övriga ersättningar	203 116	83 584
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−18
Summa nettoomsättning	**13 459 155**	**12 830 509**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	0	216
Övriga rörelseintäkter (parkeringsintäkter CityPark)	68 799	88 662
Försäkringsersättningar	169 576	0
Summa övriga rörelseintäkter	**238 375**	**88 878**

Document ID 092221155575636023l3 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−765 822	−1 166 300
Reparationer	−632 781	−247 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−369 072	−353 271
Försäkringspremier	−226 121	−253 835
Kabel- och digital-TV	−366 368	−507 948
Pcb/Radonsanering	0	−85 086
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−8 447	−3 788
Serviceavtal	−17 011	−13 828
Obligatoriska besiktningar	−50 084	−311 471
Bevakningskostnader	−713	−1 190
Övriga utgifter, köpta tjänster	−3 713	−4 588
Snö- och halkbekämpning	−70 234	−73 550
Förbrukningsinventarier	−683	−12 999
Fordons- och maskinkostnader	−8 178	0
Vatten	−790 993	−655 090
Fastighetsel	−991 163	−1 019 640
Uppvärmning	−1 433 652	−1 368 242
Sophantering och återvinning	−173 895	−140 491
Förvaltningsarvode drift (fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning) *	−1 816 313	−939 333
Summa driftskostnader	**−7 723 441**	**−7 156 385**

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

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−446 413	−1 198 538
Lokalkostnader	−1 000	−1 300
IT-kostnader	−30 060	−2 685
Arvode, yrkesrevisorer	−42 474	−32 728
Övriga förvaltningskostnader	−52 128	−38 825
Kreditupplysningar	−10 852	−1 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−44 298	−58 193
Kontorsmateriel	−2 593	−6 293
Telefon och porto	−21	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−285	−86
Medlems- och föreningsavgifter	−19 740	−24 910
Konsultarvoden	0	−4 688
Bankkostnader	−7 587	−7 627
Övriga externa kostnader	−18 375	0
Summa övriga externa kostnader	**−675 827**	**−1 376 921**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	−1 680
Styrelsearvoden	−66 666	−60 000
Sammanträdesarvoden	−28 500	−53 500
Övriga ersättningar	0	−1 336
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−21 500	−36 000
Övriga kostnadsersättningar	0	−572
Pensionskostnader	72	−72
Sociala kostnader	−31 033	−36 893
Summa personalkostnader	**−147 627**	**−190 052**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−70 425	−70 425
Avskrivning Markanläggningar	−112 445	−112 445
Avskrivning Anslutningsavgifter	−9 750	−9 750
Avskrivningar Standardförbättringar	−2 352 368	−2 352 368
Avskrivning Maskiner och inventarier	−27 813	−26 924
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−2 572 800**	**−2 571 911**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	189 973	224 262
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	365	157
Övriga ränteintäkter	12	1 604
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**190 350**	**226 023**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 426 121	−843 697
Övriga räntekostnader	−28	−6 889
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 426 149**	**−850 586**

Not 10 Övriga skatter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Inkomstskatt	−5 928	0
Summa övriga skatter	**−5 928**	**0**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 408 985	9 988 791
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar ombyggnad	125 075 537	125 075 537
Markanläggning	3 900 707	3 900 707
	139 753 814	**139 333 620**
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete	0	108 409
Övernattningslägenhet FNV 9	0	311 787
	0	**420 196**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**139 753 814**	**139 753 814**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−7 638 506	−7 558 331
Standardförbättringar	−36 226 395	−33 874 028
Markanläggningar	−1 413 494	−1 301 050
	−45 278 396	**−42 733 409**
Årets avskrivningar		
Byggnader	−80 175	−80 175
Standardförbättringar	−2 352 368	−2 352 368
Markanläggningar	−112 445	−112 445
	−2 544 988	**−2 544 988**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−47 823 384**	**−45 278 397**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**91 930 431**	**94 475 419**
Varav		
Byggnader	2 690 305	2 770 479
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	86 496 774	88 849 142
Markanläggningar	2 374 768	2 487 213
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 148 000	128 972 000
Lokaler	2 786 000	2 611 000
Totalt taxeringsvärde	**124 934 000**	**131 583 000**
varav byggnader	*94 412 000*	*92 037 000*
varav mark	*30 522 000*	*39 546 000*

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	305 147	275 271
Datorer	11 447	11 447
	316 594	**286 718**
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående arbete	0	4 231
Inventarier och möbler till övernattningslägenhet	0	25 645
Inventarier och verktyg (laddboxar)	160 000	0
	160 000	**29 876**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**476 594**	**316 594**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−146 477	−121 842
Datorer	−5 151	−2 862
	−151 628	**−124 704**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−25 523	−24 634
Datorer	−2 289	−2 289
	−27 812	**−26 923**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−172 000	−146 477
Datorer	−7 441	−5 151
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−179 440**	**−151 628**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**297 153**	**164 966**
Varav		
Inventarier och verktyg	293 147	158 670
Datorer	4 006	6 296

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	0	112 639
Omklassificering till byggnader	0	-108 409
Omklassificering till inventarier	0	-4 231
Vid årets slut	**0**	**0**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
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

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	78 628	41 256
Förutbetalda försäkringspremier	196 221	186 877
Förutbetalda driftkostnader	750	147 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 992	36 406
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 267	128 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 655	31 643
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**420 513**	**571 768**

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	6 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar	**6 000 000**	**4 000 000**

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 082 520	1 829 919
Transaktionskonto	923 266	1 790 220
Summa kassa och bank	**3 005 786**	**3 620 139**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	72 207 375	74 337 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 918 750	−2 100 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−30 013 625	-29 090 000
Långfristig skuld vid årets slut	**40 275 000**	**43 147 375**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,93%	2025-06-19	10 440 000,00	−10 350 000,00	90 000,00	0,00
SEB	0,93%	2025-06-19	10 410 000,00	−10 320 000,00	90 000,00	0,00
SEB	0,97%	2025-12-28	11 975 000,00	0,00	250 000,00	11 725 000,00
SEB	0,76%	2026-01-28	15 615 000,00	0,00	180 000,00	15 435 000,00
SEB	0,79%	2026-07-28	9 870 000,00	0,00	210 000,00	9 660 000,00
SEB	2,85%	2027-01-28	8 680 000,00	0,00	200 000,00	8 480 000,00
SEB	3,12%	2028-03-28	0,00	10 320 000,00	30 000,00	10 290 000,00
SEB	3,12%	2028-03-28	0,00	10 350 000,00	30 000,00	10 320 000,00
SBAB	0,93%	2025-08-15	3 524 625,00	0,00	120 500,00	3 404 125,00
SBAB	3,93%	2026-09-10	1 418 250,00	0,00	800 000,00	618 250,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2027-12-30	2 375 000,00	0,00	100 000,00	2 275 000,00
Summa			**74 307 875,00**	**0,00**	**2 100 500,00**	**72 207 375,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 918 750 kr samt omförhandla 2 lån (SEB) och 1 lån (SBAB) på totalt 30 564 125 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen kommer att amortera 1 918 750 kr årligen under närmaste 5 år efter balansdagen. Av den totala skulden förfaller 62 613 625 kr 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

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 853	35 578
Upplupna räntekostnader	51 808	80 390
Upplupna driftskostnader	9 940	66 610
Upplupna elkostnader	81 091	172 909
Upplupna värmekostnader	77 304	144 194
Upplupna kostnader för renhållning	17 291	23 459
Upplupna kostnader för UH administration/ relining	0	86 250
Upplupna revisionsarvoden	34 000	29 000
Upplupna styrelsearvoden	89 000	148 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 400	11 979
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 055 688	994 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 450 376**	**1 793 234**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	90 834 200	90 834 200
varav i eget förvar	0	−2 882 000
Totalt	**90 834 200**	**87 952 200**

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-28

Uddevalla, datum framgår av den elektroniska signaturen.

Tom Karlsson,

Jaana Järvitalo,

Jim Fransson,

Marcus Josefsson,

Mattias Jensen Axelsson,

Kenneth Mattiasson,

Kristian Bäckström,
i egenskap av suppleant

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

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557563602313 Signed TK, JJ, JF, MJ, MJA, KM, KB, EJ, LE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Uddevallahus nr 8 **Org.nr 758500-1469**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Penneo dokumentnyckel: CCF7I-HFR63-4MG66-XVNKC-ZN00C-QZEJ4

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 Brf Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 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 revisorssed 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 & Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: CCF7I-HFR63-4MG66-XVNKC-ZN0OC-QZEJ4

Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Uddevallahus 8 (758500-1469)

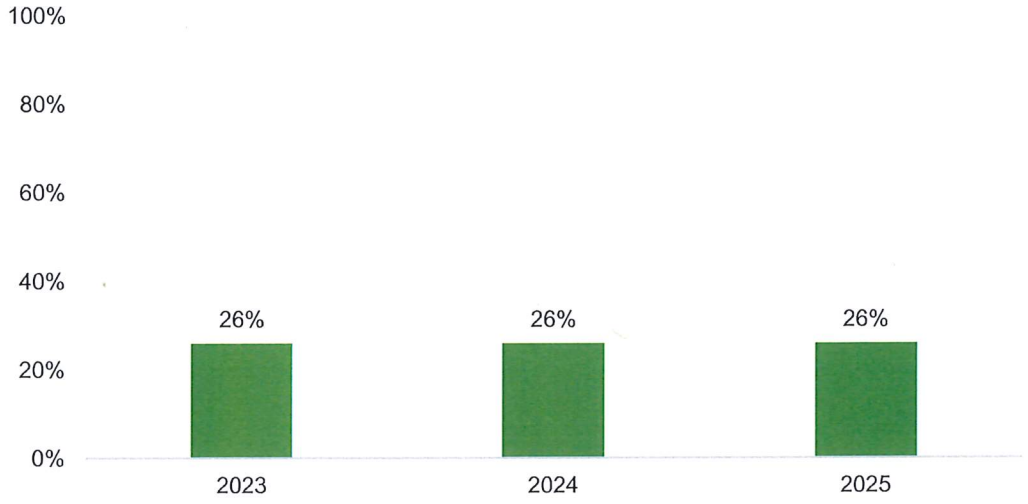


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

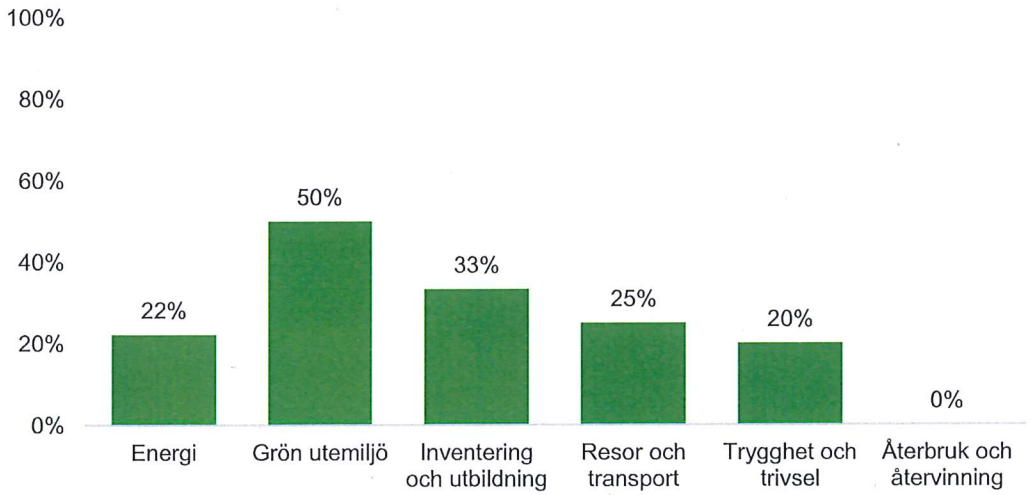
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Uddevallahus 8 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



**Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut*

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 26% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

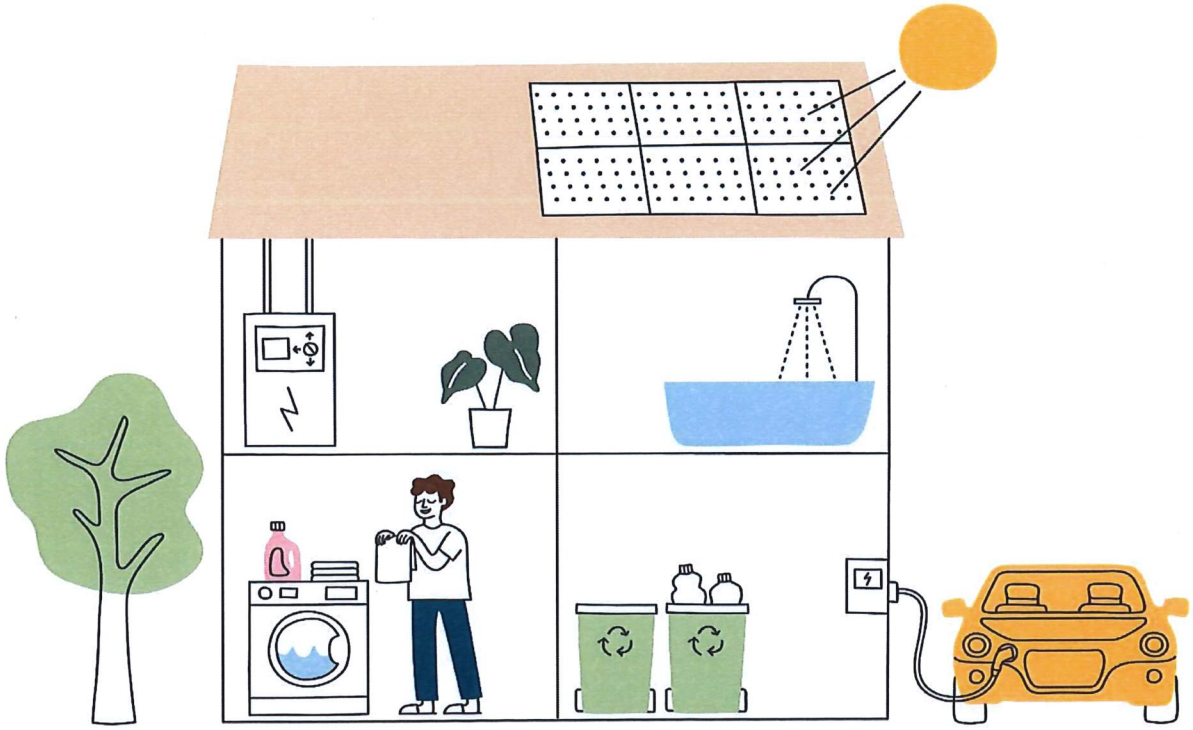
Grön utemiljö
Anlagt odlingslotter
Startat insektshotell
Vattnat växter med regnvatten
Planterat växter som blommar hela
Satt upp fågelholkar

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



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-06-25. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Fritjof Nansens Väg 2	2019-06-26	D
Sommarhemsvägen 2	2019-06-26	D
Fritjof Nansens Väg 14	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 16	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 18	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 20	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 22	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 24	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 26	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 28	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 4	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 6	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 8	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 10	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 12	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 11	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 9	2019-06-26	E
Fritjof Nansens Väg 7	2019-06-26	E

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 obegränsadtid. 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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

Riksbyggen
Rum för hela livet