Årsredovisning

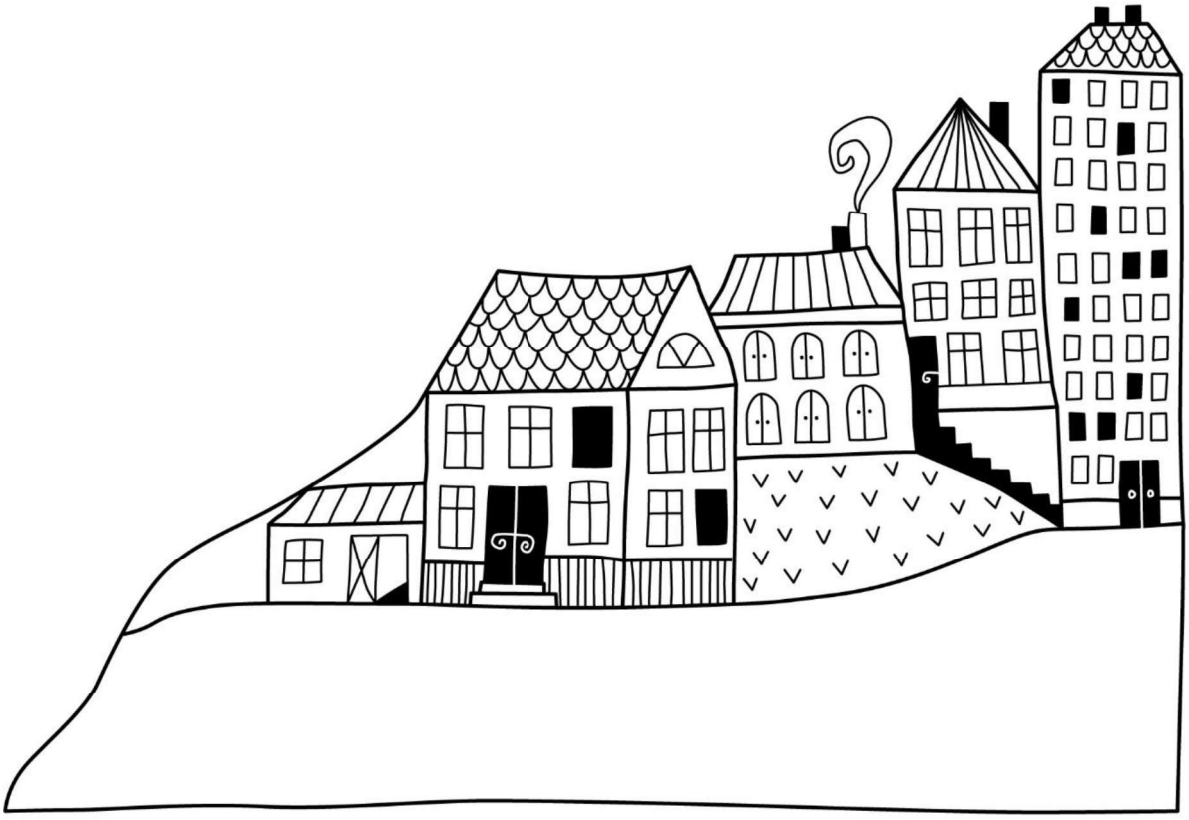
RBF Uddevallahus 15
Org nr: 716409-5882

2024-01-01 – 2024-12-31

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



460 404 627

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 15 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 *till* 2024-12-31

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 och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år pga högre underhållskostnader, reparationer, vatten och värmekostnader. Även räntekostnaderna har ökat vid omsättning av lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 52%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 414% till 368%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 848 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	

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	5 997 m²
Total bostadsarea	15 844 m²
Total lokalarea	2 732 m²
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
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	E-Fast
Bevakningstjänster	Avarn Security AB
Kabel-TV	ComHem AB
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi
Serviceavtal bredband	Telia Sonera 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 829 tkr och planerat underhåll för 1 303 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 002 tkr i planerat underhåll för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 200 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 36 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2024-12-31 till 4 835 tkr.

460 404 627

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte lgh-dörrar till säkerhetsdörr	2015	
Tak, fönster, balkong och loftgångar	2020	
Låsarbeten	2021	
Garageport	2021	
Byte tvättmaskin	2022	
Asfaltering	2022	
Markarbeten	2023	
Målning	2023	
Garage	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	57 725
Underhåll passersystem tvättstuga	209 536
Stammar	304 530
Armaturer	675 230
Underhåll gården	56 199

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréer och portar	2024-2026	Enligt UH-plan
Hissar	2027-2029	Enligt UH-plan
Byggnad utvändigt	2027-2029	Enligt UH-plan

Föreningen har tagit beslut om att genomföra en relining under 2025. Projektet omfattar renovering/relining enligt strumpmetoden av stående avloppsstammar i lägenheter och avloppsnät i botten/källaren. Synliga avlopp i rörstråk i källare och garage byts

460 404 627

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

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	2026
Kenneth Larsson	Vice ordförande	2025
Wictoria Ljung	Sekreterare	2025
Andreas Nydén	Ledamot	2026
Thomas Papadopoulos	Ledamot	2026
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Papadopoulos	Suppleant	2025
Loubna El Mabrouky	Suppleant	2026
Mohamad Al Sheikh	Suppleant	2026
Peter Eldborn	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RcviorsCcntrum i Skövdc AB, Staffan Jansson huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Lindholm	2025
Maria Ljung	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiftcrna 2024 uppgår i gcnomsnitt till 730 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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 674	13 127	12 955	12 732	12 722
Resultat efter finansiella poster*	152	830	1 737	2 824	−14 743
Soliditet %*	19	18	16	14	10
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	52	105	65	71	42
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	368	414	369	305	125
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	809	773	760	747	746
Energikostnad kr/kvm*	188	172	164	159	152
Sparande kr/kvm*	223	218	271	318	338
Skuldsättning kr/kvm*	2 706	3 025	3 151	3 225	3 319
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 173	3 547	3 694	3 781	3 891
Räntekänslighet %*	3,9	4,6	4,9	5,1	5,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

460 404 627

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	**Underhålls- fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	3 158 923	6 102 265	2 511 670	829 553
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			829 553	−829 553
Reservering underhållsfond		36 000	−36 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 303 220	1 303 220	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				152 462
Vid årets slut	**3 158 923**	**4 835 045**	**4 608 443**	**152 462**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 341 223
Årets resultat	152 462
Årets fondreservering enligt stadgarna	−36 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 303 220
Summa	**4 760 904**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**4 760 904**

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

Transaktion 09222115557545453864 Signerat AN, JJ, KL, TP, WL, LJ, SJ