
Årsredovisning

RBF Uddevallahus 5
Org nr: 758500-1501

2021-07-01 – 2022-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftkostnader då föreningen gör ett projekt gällande fasad och balkong. Högre räntekostnader då föreningen har upptagit nya lån och högre personalkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 222%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 781% till 249%.

I resultatet ingår avskrivningar med 934 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 079 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norge 1, i Uddevalla kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 210 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Skandiavägen 2,4 och 6A-B i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	21
2 rum och kök	126
3 rum och kök	45

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	193

Total tomtarea	16 333 m ²
Total bostadsarea	12 014 m ²
Total lokalarea	90 m ²

Årets taxeringsvärde	127 094 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 151 000 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
Kabel-TV	Telia
Elleverans	Bixia
Fjärrvärmeverans	Uddevalla Energi

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 357 tkr och planerat underhåll för 6 000 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 2021 i K3 och visar på ett underhållsbehov på 13 353 952 kr för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar 445 tkr per år. Årets avsättning till underhållsfonden är 500 tkr då föreningen har gått över i K3. Detta är i samband med projekt under 2021/2022 som innefattar fasad och balkonger. Detta innebär att projektet aktiveras som en del av byggnaden istället för att ianspråkta medel ur underhållsfonden. Projektet beräknas kosta ungefär 80 000 000 kr och kommer finansieras med upptagning av nytt lån och höjning av årsavgifter. *A*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gårdar, grönanläggningar, dränering, vattenservice, samt byte av avloppsledning	2014	
Tvättstugor	2015	
Markytor	2016/2017	
Dränering	2018	
Dränering och markarbete	2019	
Gemensamma utrymmen	2020	
Huskropp utvändigt	2020	
Garage och P-platser	2020	
Värmepumpar	2021/2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll fasad och balkong. Färdigt höst 2022	
Resterande belopp 60 mkr har aktiverats som pågående ombyggnad	6 000 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2022	
Balkonger/skärmatak	2022	
OVK	2022	
Invändigt, trappuppgång källare	2025/2027	✓

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Lyngstam	Ordförande	2023
Gert Oskarsson	Sekreterare	2022
Sture Starenhäll	Vice ordförande	2023
Karl Gustaf Ekström	Ledamot	2022
Gunilla Svensson	Ledamot	2023
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Högfeldt	Suppleant	2023
Niklas Oskarsson	Suppleant	2022
Gunnar Andreasson	Suppleant	2023
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudrevisor		
Byråvald Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2022
Per Pedersen	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Claes Oltegen	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gunilla Andersson	2022	
Veronica Hägg	2022	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat ett större projekt som innefattar fasader och balkonger. Projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2022, beräknad kostnad ungefär 80 000 000 kr och kommer finansieras med upptagning av nytt lån och höjning av årsavgifter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 248 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja 3% från 2022-07-01

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *fl*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	10 002	9 488	9 319	8 981	8 727
Årets resultat	-3 012	2 673	2 685	-1 511	2 108
Resultat exklusive avskrivningar	-2 078	3 607	3 618	-577	3 042
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	41	41	207	207	167
Balansomslutning	114 385	31 870	29 815	27 867	31 050
Soliditet %	12	54	49	42	43
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	222	185			
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	249	781	726	673	577
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	741	727	709	688
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	303	298	358	296
Ränta, kr/m ²	65	15	17	20	27
Lån, kr/m ²	7 281	1 087	1 166	1 246	1 325

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258	0	0	13 556 006	593 627	2 673 847
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 673 847	-2 673 847
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 000 000	6 000 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 012 493
Vid årets slut	332 258	0	0	8 056 006	8 767 474	-3 012 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 267 475
Årets resultat	-3 012 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 000 000
Summa	5 754 982

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 754 982

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 002 593	9 488 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 226	126 789
Summa rörelseintäkter		10 226 819	9 615 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 340 076	-4 332 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-971 024	-1 371 941
Personalkostnader	Not 6	-314 845	-217 742
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-933 839	-933 839
Summa rörelsekostnader		-12 559 784	-6 856 361
Rörelseresultat		-2 332 965	2 759 159
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening och återbäring LF		45 526	45 165
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 087	47 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-792 141	-178 409
Summa finansiella poster		-679 528	-85 311
Resultat efter finansiella poster		-3 012 493	2 673 847
Årets resultat		-3 012 493	2 673 847
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-500 000
Inspråktagande av underhållsfond		6 000 000	662 238
Resultat efter fondförändring		2 487 507	3 006 213

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 831 551	12 765 390
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 8	60 360 510	93 626
Summa materiella anläggningstillgångar		72 192 061	12 859 016
Finansiella anläggningstillgångar			
630 st garantikapitalbevis a'500 kr i Riksbyggens Intresseförening		315 000	315 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 000	315 000
Summa anläggningstillgångar		72 507 061	13 174 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 363	5 070
Övriga fordringar		70 786	30 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	5 577 594	314 305
Summa kortfristiga fordringar		5 651 743	349 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	36 226 384	18 347 477
Summa kassa och bank		36 226 384	18 347 477
Summa omsättningstillgångar		41 878 127	18 696 957
Summa tillgångar		114 385 188	31 870 973

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		332 258	332 258
Fond för yttre underhåll		8 056 006	13 556 006
Summa bundet eget kapital		8 388 264	13 888 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 767 475	593 627
Årets resultat		-3 012 493	2 673 847
Summa fritt eget kapital		5 754 982	3 267 475
Summa eget kapital		14 143 246	17 155 739
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	81 414 163	4 640 331
Summa långfristiga skulder		81 414 163	4 640 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 709 918	8 516 168
Leverantörsskulder		11 087 813	346 880
Skatteskulder		15 824	37 897
Övriga skulder		15 803	24 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	998 421	1 149 802
Summa kortfristiga skulder		18 827 779	10 074 903
Summa eget kapital och skulder		114 385 188	31 870 973

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
Byggnader	Linjär	62
Stamreovering	Linjär	40
Dörrar och fönster	Linjär	50
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	25
Byggnad installationer	Linjär	45
Hiss och entré reovering	Linjär	5
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	42
Hiss	Linjär	25
Byggnad stomme och grund	Linjär	50
Byggnad restpost	Linjär	50
Byggnad takreperation	Linjär	15
Byggnad yttertak	Linjär	40
Byggnad Sanitet VVS	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-06-30	2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 434 456	8 907 704
Hyror, lokaler	6 354	6 318
Hyror, p-platser	596 340	596 669
Hyror, övriga	1 776	1 776
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 387	-14 190
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 776	-1 776
Rabatter	-2 270	-3 870
Summa nettoomsättning	10 002 593	9 488 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga ersättningar	36 150	61 563
Fakturerade kostnader	0	1 620
Övriga rörelseintäkter	69 935	63 606
Försäkringsersättningar	118 141	0
Summa övriga rörelseintäkter	224 226	126 789

Not 4 Driftskostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-6 000 000	-662 328
Reparationer	-357 135	-280 122
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-319 930	-307 900
Arrendeavgifter	-10 875	-10 875
Försäkringspremier	-159 678	-152 416
Kabel- och digital-TV	-727 921	-609 752
Återbäring från Riksbyggen	9 200	15 800
Serviceavtal	0	-813
Obligatoriska besiktningar	-18 492	-16 244
Bevakningskostnader	0	-1 611
Snö- och halkbekämpning	-58 063	-45 075
Statuskontroll	-10 462	-20 156
Förbrukningsinventarier	-23 103	-40 626
Fordons- och maskinkostnader	-130	-5 779
Vatten	-595 948	-526 742
Fastighetsel	-1 044 308	-540 049
Uppvärmning	-840 456	-928 860
Sophantering och återvinning	-133 362	-139 122
Förvaltningsarvode drift	-49 412	-60 170
Summa driftskostnader	-10 340 076	-4 332 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-834 361	-1 130 828
Lokalkostnader	-2 050	-5 000
IT-kostnader	-565	-545
Arvode, yrkesrevisorer	-23 416	-43 570
Övriga förvaltningskostnader	-52 518	-27 806
Kreditupplysningar	-3 297	-2 531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 416	-65 156
Kontorsmateriel	-836	-1 926
Medlems- och föreningsavgifter	-9 870	-19 740
Konsultarvoden	0	-65 675
Bankkostnader	-2 925	-1 910
Övriga externa kostnader	-2 771	-7 254
Summa övriga externa kostnader	-971 024	-1 371 941

Not 6 Personalkostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-143 765	-95 472
Styrelsearvoden	-33 200	-33 200
Sammanträdesarvoden	-50 400	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 400	-3 600
Övriga kostnadsersättningar	-27 382	-8 081
Pensionskostnader	-6 136	-2 606
Sociala kostnader	-51 562	-32 782
Summa personalkostnader	-314 845 //	-217 742

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 589 901	8 589 901
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	34 248 417	34 248 417
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	47 988 185	47 988 185
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 988 185	47 988 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 589 901	-8 589 901
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnad	-24 103 027	-23 325 722
Markanläggningar	-2 529 868	-2 373 334
	-35 222 796	-34 288 957
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	-777 305	-777 305
Årets avskrivning markanläggningar	-156 534	-156 534
	-933 839	-933 839
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 156 635	-35 222 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 831 551	12 765 386
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	9 368 084	10 145 387
Markanläggningar	1 253 026	1 409 559
Taxeringsvärden		
Bostäder	127 000 000	120 000 000
Lokaler	94 000	151 000
Totalt taxeringsvärde	127 094 000	120 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>88 031 000</i>	<i>81 083 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 063 000</i>	<i>39 068 000</i>

Not 8 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Fasad och Balkong	93 626	0
Årets pågående ombyggnation		
Fasad och Balkong	60 266 884	93 626
Vid årets slut	60 360 510	93 626

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 074	24 415
Förutbetalda försäkringspremier	81 209	80 202
Förutbetalda driftkostnader	0	2 189
Förutbetalt förvaltningsarvode	209 680	207 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 490	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 118 141	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 577 594	314 305

Not 10 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	32 414 753	17 065 682
Transaktionskonto	3 811 630	1 281 795
Summa kassa och bank	36 226 384	18 347 477

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	88 124 081	13 156 499
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 078 750	-7 555 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 631 168	-961 168
Långfristig skuld vid årets slut	81 414 163	4 640 331

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,67%	2022-09-15	1 112 500,00	0,00	1 112 500,00	0,00
SBAB	1,63%	2022-09-27	2 225 000,00	0,00	150 000,00	2 075 000,00
SWEDBANK	2,67%	2022-09-28	2 363 750,00	0,00	2 363 750,00	0,00
SBAB	0,58%	2023-02-21	2 363 750,00	0,00	142 500,00	2 221 250,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-09-30	3 064 969,00	0,00	317 504,00	2 747 465,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	325 000,00	0,00	50 000,00	275 000,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	1 112 500,00	0,00	75 000,00	1 037 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-10-30	589 030,00	0,00	8 664,00	580 366,00
SBAB	2,06%	2029-02-12	0,00	25 000 000,00	156 250,00	24 843 750,00
SBAB	1,66%	2031-10-16	0,00	25 000 000,00	468 750,00	24 531 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	0,00	15 000 000,00	93 750,00	14 906 250,00
SBAB	3,07%	2032-04-16	0,00	15 000 000,00	93 750,00	14 906 250,00
Summa			13 156 499,00	80 000 000,00	5 032 418,00	88 124 081,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 631 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 69 187 500 kr 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 4 lån som kortfristig skuld. Föreningen har under nästkommande räkenskapsår amorterat av 3 av dessa lån då räntan var högre än tidigare.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	20 203	0
Upplupna sociala avgifter	2 297	0
Upplupna räntekostnader	6 414	7 731
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 728
Upplupna elkostnader	66 679	33 852
Upplupna värmekostnader	38 024	42 246
Upplupna kostnader för renhållning	10 947	10 686
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	50 839
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	170 128
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 032	2 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	815 825	818 852
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	998 421	1 149 802

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Företagsinteckning	33 100 000	33 100 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har valt att amortera av 1 lån som har villkorsändring i september 2022. Föreningen ska även ändra nuvarande andelstal under hösten 2022 när projektet är avklarat. /

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 21/10-22

Ort och datum



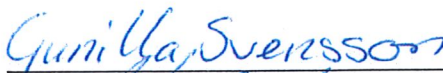
Christer Lyngstam



Gert Oskarsson



Sture Starenhäll



Gunilla Svensson



Karl Gustaf Ekström



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11 2022



RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Per Pedersen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5
Org.nr 758500-1501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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 och Uddevalla datum som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Per Pedersen
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-11-03 08:08:28 UTC



PER PEDERSEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19481116xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2022-11-03 08:12:56 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 tidsstämplat 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/validate>

RBF Uddevallahus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 5 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

