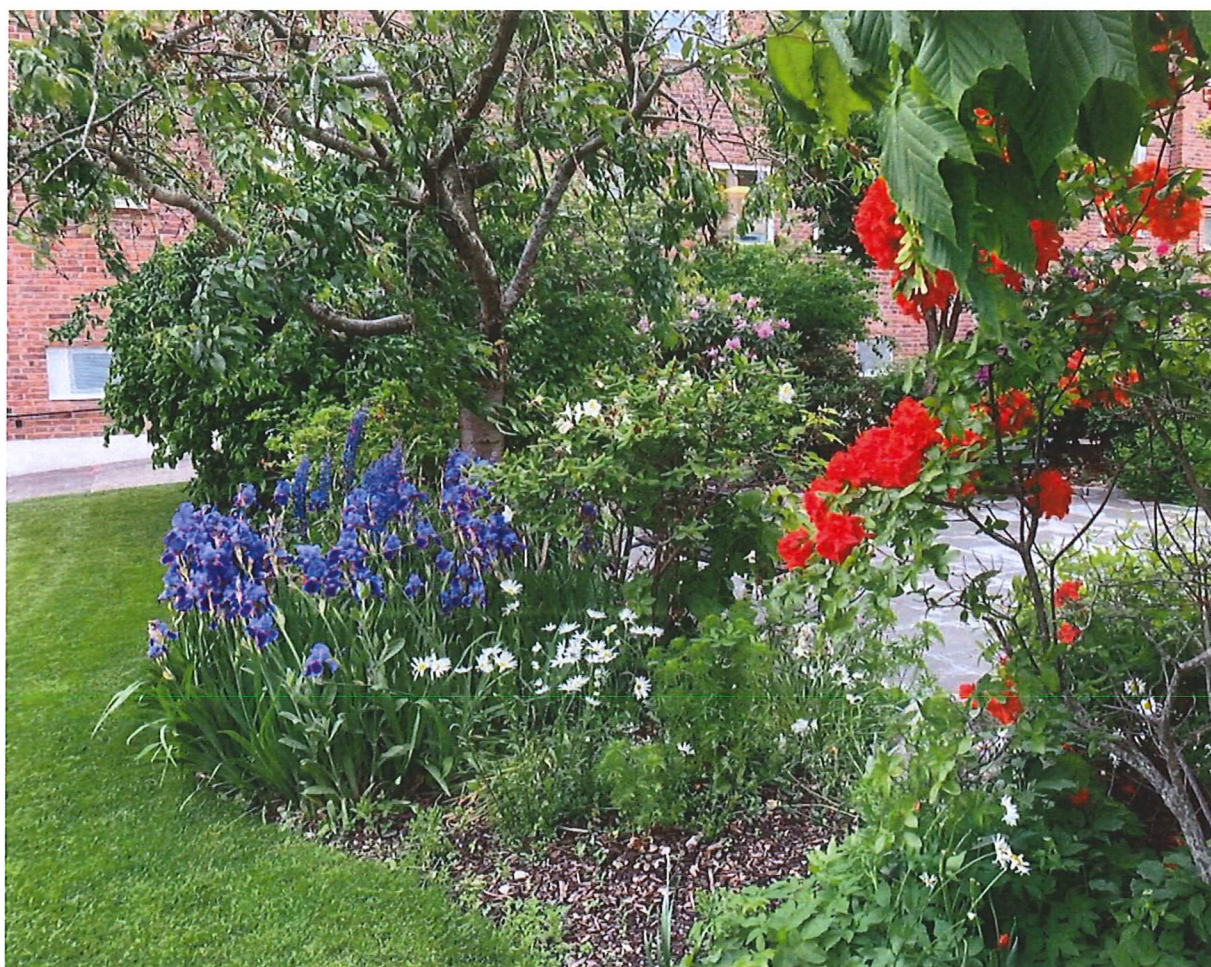


---

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Skansen U-A  
Org nr: 758500-1527





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skansen U-A får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 572 214 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 161 tkr (f.g. år ett överskott på 443 tkr).

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 825% till 810%.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 528 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 107 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3,2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Silverlod 8 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 50 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Karl Gustavsgatan 2-6 A-B i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	17
3 rum och kök	15
4 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	10
Antal p-platser	10
Laddstolpar med 12 uttag	



Total tomtarea	2 985 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 711 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	243 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	30 868 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 507 000 kr

Riksbyggens kontor i Bohus-Älvsborg 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsekonomi, teknisk planering och drift	Riksbyggen
Fastighetsskötsel- inre och yttre inkl tillsyn	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
El- rörlig del	Luleå Energi
Serviceavtal för leverans bredband, telefoni, TV	Telia

#### 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 43 tkr och planerat underhåll för 239 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. När föreningen framledes aktiverar större underhållskostnader kommer föreningen att byta redovisningsprincip från K2 till K3 och det finansieras genom upptagning av nya lån. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 och visar ett underhållsbehov på 12 013 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 360 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025/2026 uppgår till 360 tkr. Föreningens fondbehållning per 2025-06-30 uppgår till 2 856 tkr.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokalombyggnad till bostad	2009-2010
Lokalombyggnad till bostad	2014-2015
Installationer	2016-2017
Huskropp utvändigt	2016-2017
Renovering lokal	2020-2021
Huskropp utvändigt	2020-2021
Markytor	2021-2022



## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, garage, takluckor	114 941
Installationer, byte frånluftsfläkt	76 765
Huskropp utvändigt, plåtslageri	14 314
Markytor	32 615

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Uddén	Ordförande	2026
Jerry Fors	Vice ordförande och Sekreterare	2025
Carita Johansson	Ledamot	2025
Sara Gustafsson	Ledamot	2026
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iman Sharafi	Suppleant	2025
Johan Forsberg	Suppleant	2026
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Stefan Andersson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lönn	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämman den 2024-11-07 antogs andra beslutet om nya stadgar, stämman var eniga till beslutet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2024-07-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 339	2 289	2 222	2 215	2 186
Resultat efter finansiella poster*	161	443	413	141	340
Balansomslutning	8 892	8 647	8 316	7 910	7 593
Soliditet %*	94	95	93	93	95
Likviditet %	810	825	538	422	482
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	767	755	755	7512
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	373	355	327	309	290
Energikostnad kr/kvm*	248	243	-	-	-
Sparande kr/kvm*	260	280	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

\* 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.



**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

**Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 044	4 947 100	2 734 187	-88 080	442 590
Disposition enl. årsstämmobeslut				442 590	-442 590
Reservering underhållsfond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-238 635	238 635	
Årets resultat					161 305
<b>Vid årets slut</b>	<b>152 044</b>	<b>4 947 100</b>	<b>2 855 552</b>	<b>233 145</b>	<b>161 305</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	354 510
Årets resultat	161 305
Årets fondreservering enligt stadgarna	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 635
<b>Summa</b>	<b>394 450</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>394 450</b>
--	----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 339 400	2 289 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	31 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 339 580</b>	<b>2 321 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 342 928	-1 066 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-535 170	-512 858
Personalkostnader	Not 6	-42 326	-34 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-367 101	-368 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 287 525</b>	<b>-1 982 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 055</b>	<b>339 088</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 250	103 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>109 250</b>	<b>103 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 305</b>	<b>442 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 305</b>	<b>442 590</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 242 973	4 599 520
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	83 334	93 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 326 307</b>	<b>4 693 408</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	161 000	161 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 000</b>	<b>161 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 487 307</b>	<b>4 854 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11 078	8 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	191 247	193 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>202 325</b>	<b>202 034</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	2 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 500 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	703 261	1 390 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>703 261</b>	<b>1 390 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 405 586</b>	<b>3 792 964</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 892 893</b>	<b>8 647 372</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	5 099 144	5 099 144
Fond för yttre underhåll	2 855 552	2 734 187
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 954 696</strong>	<strong>7 833 331</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	233 145	-88 080
Årets resultat	161 305	442 590
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>394 450</strong>	<strong>354 510</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>8 349 146</strong>	<strong>8 187 841</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Leverantörsskulder	241 862	198 017
Skatteskulder	9 760	7 045
Övriga skulder	11 379	10 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 746	243 668
Not 14		
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>543 747</strong>	<strong>459 531</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>8 892 893</strong>	<strong>8 647 372</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	52 055	339 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	367 101	368 205
	<b>419 156</b>	<b>707 293</b>
Erhållen ränta	109 250	103 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>528 406</b>	<b>810 795</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-291	19 802
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 216	-111 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>612 331</b>	<b>719 579</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	25 177
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>25 177</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	612 331	744 755
Likvida medel vid årets början	3 590 930	2 846 175
Likvida medel vid årets slut	4 203 261	3 590 930



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	58
Standardförbättringar, stam och badrum	Linjär	33
Ombyggnad nr 1 lokal till 2 lgh	Linjär	61
Ombyggnad nr 2 lokal till 1 lgh	Linjär	57
Portar	Linjär	25
12 st laddstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar



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	2 109 960	2 078 738
Hyror, lokaler	156 054	151 150
Hyror, garage	40 872	40 236
Hyror, p-platser	18 398	19 778
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-708	-696
Rabatter	-3 240	-3 240
Elavgifter	3 770	3 503
Kabel-tv-avgifter	-1 800	-1 800
Övriga ersättningar, överlåtelse-, pant- och andrahandsavgift	16 094	13 397
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 339 400</b>	<b>2 301 066</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag, el-stöd	-	19 962
Övriga rörelseintäkter	180	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>180</b>	<b>20 262</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-238 635	-17 140
Reparationer	-42 749	-40 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 880	-92 570
Försäkringspremier	-76 288	-66 285
Kabel- och digital-TV	-54 872	-52 831
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Serviceavtal, Voltiva	-4 566	-
Obligatoriska besiktningar	-	-2 763
Snö- och halkbekämpning	-11 700	-11 029
Förbrukningsmaterial	-1 272	-2 122
Vatten	-145 554	-150 879
Fastighetsel	-102 639	-108 218
Uppvärmning	-484 474	-459 473
Sophantering och återvinning	-60 567	-56 359
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel utemiljö	-24 333	-7 113
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 342 928</b>	<b>-1 066 605</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-472 426	-453 644
Datakostnader	-	-8 760
Arvode, yrkesrevisorer	-22 084	-17 123
Övriga förvaltningskostnader	-25 205	-17 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-6 135
Telefon och porto	-2 909	-4 531
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-2 350
Bankkostnader	-2 951	-2 979
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-535 170</b>	<b>-512 858</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-9 600	-10 100
Sammanträdesarvoden	-25 600	-18 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-1 300
Sociala kostnader	-5 526	-4 273
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 326</b>	<b>-34 573</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader, portar	-6 509	-6 509
Avskrivningar tillkommande utgifter	-350 037	-350 037
Avskrivning Maskiner och inventarier, laddstolpar	-10 555	-11 658
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-367 101</b>	<b>-368 205</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 428 230	2 428 230
Mark	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	14 104 867	14 104 867
Portar	162 725	162 725
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 745 822</b>	<b>16 745 822</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 441 248	-2 434 739
Tillkommande utgifter	-9 705 054	-9 355 017
	<b>-12 146 302</b>	<b>-11 789 756</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader, portar	-6 509	-6 509
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-350 037	-350 037
	<b>-356 546</b>	<b>-356 546</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 502 848</b>	<b>-12 146 302</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 242 974</b>	<b>4 599 520</b>
<b>Varav</b>		
Mark	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	4 192 974	4 549 520
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 800 000	31 400 000
Lokaler	1 068 000	1 107 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 868 000</b>	<b>32 507 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>22 518 000</i>	<i>22 319 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 350 000</i>	<i>10 188 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier, 12 st laddstationer	105 547	-
	<b>105 547</b>	-
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier, 12 st laddstationer	-	281 458
Bidrag Naturvårdsverket 2023	-	-175 911
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 547</b>	<b>105 547</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-11 658	-
	<b>-11 658</b>	-
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-10 555	-11 658
	<b>-10 555</b>	<b>-11 658</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-22 213	-11 658
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 213</b>	<b>-11 658</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 334</b>	<b>93 888</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	83 334	93 888

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
322 st garantikapitalbevis á 500kr i Intresseförening	161 000	161 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>161 000</b>	<b>161 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter, el	766	1 406
Upplupna ränteintäkter	16 728	27 272
Förutbetalda försäkringspremier	40 303	35 985
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 454	115 759
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 995	12 772
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>191 247</b>	<b>193 194</b>



**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering av likvida medel med sparränta hos SBAB	3 500 000	2 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>3 500 000</b>	<b>2 200 000</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	150 610	1 076 013
Transaktionskonto	549 651	311 918
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>703 261</b>	<b>1 390 931</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden	1 600	1 600
Upplupna sociala avgifter	502	502
Upplupna elkostnader	12 348	7 222
Upplupna värmekostnader	23 326	21 176
Upplupna kostnader för renhållning	5 642	4 325
Upplupna revisionsarvoden	13 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 350	3 176
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	17 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 478	176 028
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>280 746</b>	<b>243 668</b>



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-09-17.

Uddevalla och datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

---

Sten Uddén

---

Jerry Fors

---

Sara Gustafsson

---

Carita Johansson

---

Pia-Lott Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

---

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor  
RevisorsCentrum i Skövde AB

---

Stefan Andersson  
Föreningsvald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557559720627

## Dokument

**213054 Årsredovisning 2024-2025**  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-10-14 13:52:37 CEST (+0200) av Pia-Lott  
Hansson (PH)  
Färdigställt 2025-10-15 13:34:09 CEST (+0200)

## Signerare

**Pia-Lott Hansson (PH)**  
Riksbyggen  
pia-lott.hansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA-  
LOTT HANSSON"  
Signerade 2025-10-14 14:13:06 CEST (+0200)

**Sten Uddén (SU)**  
stenudden1945@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEN UDDÉN"  
Signerade 2025-10-14 14:28:10 CEST (+0200)

**Jerry Fors (JF)**  
jerry.fors54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JERRY FORS"  
Signerade 2025-10-14 19:32:33 CEST (+0200)

**Sara Gustafsson (SG)**  
sarabokenas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara  
Elisabeth Gustafsson"  
Signerade 2025-10-14 17:56:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557559720627

**Carita Johansson (CJ)**  
carita.johansson56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARITA JOHANSSON"  
Signerade 2025-10-14 16:03:55 CEST (+0200)

**Stefan Andersson (SA)**  
stefan.andersson@uitjanst.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Bertil Andersson"  
Signerade 2025-10-14 19:34:33 CEST (+0200)

**Anders Karlsson (AK)**  
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS KARLSSON"  
Signerade 2025-10-15 13:34:09 CEST (+0200)

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





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skansen i Uddevalla

Org.nr 758500-1527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skansen i Uddevalla 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Skansen i Uddevalla 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Stefan Andersson  
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: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-10-15 11:35:00 UTC



## Stefan Bertil Andersson

Förtroendevald revisor

Serienummer: c9c61fa66b0631[...]5d41f0b3af641

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-10-17 08:07:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: WIKYW-DKLBT-DHX6X-EDQUB-KD1R0-1EQU2

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# RBF Skansen U-A

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Skansen U-A 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](http://www.riksbyggen.se)

