

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Uddevallahus 15  
Org nr: 716409-5882





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 15 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 pga högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år pga större underhåll, reparationer och även tecknat nytt omfattande skötselavtal med en ny förvaltare. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 65%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 305% till 369%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 036 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

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



**Dessutom tillkommer**

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

Total tomtarea 5 997 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 15 844 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 732 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 186 179 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 298 000 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
Bevakningstjänster	Nokas
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi
Serviceavtal bredband	Telia Sonera AB
Elleverans	Luleå 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 461 tkr och planerat underhåll för 268 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 7 143 tkr i planerat underhåll för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 238 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 20 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2022-12-31 till 7 342 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering fönster	2000/2003	
Ombyggnad lekplats	2005	
Garage/gårdar	2009	
Ombyggnad tvättstuga	2013	
Byte lgh-dörrar till säkerhetsdörr	2015	
Tak, fönster, balkong och loftgångar	2020	
Låsarbeten	2021	
Garageport	2021	

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	64 651
Asfaltering	203 500

Föreningen har även installerat nya moloker för 273 175 kr som är lagt på avskrivning och påverkar inte underhållsfonden.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2023	Enligt UH-plan
Byte armaturer	2023	Enligt UH-plan



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jani Jauhainen	Ordförande	2024
Ann-Charlotte Göss	Sekreterare	2023
Kenneth Larsson	Vice ordförande	2023
Mikael Espinoza Jara	Ledamot	2023
Andreas Nydén	Ledamot	2024
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2023

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bertil Wimmer	Suppleant	2023
Elvedin Valetanlic	Suppleant	2023
Peter Lagerberg	Suppleant	2024
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB Staffan Jansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Jan Aage Andersson	revisor	2023

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Ljung	2023
Marielle Axelsson	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-02-01

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 682 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 886	12 678	12 684	12 689	12 354
Resultat efter finansiella poster	1 737	2 823	-14 743	2 736	4 377
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	1	85	236	118	236
Balansomslutning	72 849	71 580	74 390	74 318	54 455
Soliditet %	16	14	10	29	35
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	65	71	42	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	369	305	125	318	619
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	682	669	669	669	649
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	78	78	78	78	78
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	338	249	1 179	243	241
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	38	39	36	26	26
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	395	409	327	1 045	863
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 151	3 225	3 319	2 557	1 819

**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 (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 158 923	7 591 040	-3 538 030	2 823 603
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 823 603	-2 823 603
Reservering underhållsfond		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-268 151	268 151	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 737 322
Vid årets slut	3 158 923	7 342 889	-466 276	1 737 322

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-714 427
Årets resultat	1 737 322
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-20 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	268 151
<b>Summa</b>	<b>1 271 046</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 271 046**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 886 285	12 678 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 018	96 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 980 303</b>	<b>12 775 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 293 170	-4 623 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 135 785	-1 465 826
Personalkostnader	Not 6	-168 496	-147 250
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 036 320	-3 025 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 633 772</b>	<b>-9 262 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 346 531</b>	<b>3 512 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 360	27 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 544	11 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 113	-727 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-609 209</b>	<b>-689 087</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 737 322</b>	<b>2 823 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 737 322</b>	<b>2 823 603</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning till underhållsfond		-20 000	-1 577 000
Ianspråktagande av underhållsfond		268 151	52 427
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 985 473</b>	<b>1 299 303</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	59 242 642	62 005 787
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 242 642</b>	<b>62 005 787</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		285 000	285 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 000</b>	<b>285 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 527 642</b>	<b>62 290 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 612	15 231
Övriga fordringar		315 245	314 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	578 319	322 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>902 176</b>	<b>652 807</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 419 697	8 637 064
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 419 697</b>	<b>8 637 064</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 321 873</b>	<b>9 289 870</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 849 515</b>	<b>71 580 657</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 158 923	3 158 923
Fond för yttre underhåll		7 342 889	7 591 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 501 812</b>	<b>10 749 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-466 276	-3 538 030
Årets resultat		1 737 322	2 823 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 271 046</b>	<b>-714 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 772 858</b>	<b>10 035 536</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	40 555 000	48 527 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 555 000</b>	<b>48 527 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	17 972 500	11 385 000
Leverantörsskulder		901 900	256 864
Skatteskulder		27 338	19 768
Övriga skulder		44 277	44 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 575 642	1 311 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 521 657</b>	<b>13 017 621</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 849 515</b>	<b>71 580 657</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 806 624	10 594 800
Hyror, lokaler	90 619	90 003
Hyror, garage	683 560	686 340
Hyror, p-platser	41 760	41 280
Hyror, p-platser automat	54 480	51 343
Hyror, övriga	8 250	800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 304	-15 274
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 820	-4 905
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-1 400
Bränsleavgifter, bostäder	1 236 516	1 236 516
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 886 285</b>	<b>12 678 703</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	9 000	3 600
Övriga avgifter	14 500	20 661
Övriga ersättningar	45 696	28 996
Övriga rörelseintäkter	24 822	16 571
Försäkringsersättningar	0	26 494
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>94 018</b>	<b>96 322</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-268 151	-52 427
Reparationer	-460 569	-415 794
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-320 400	-310 190
Försäkringspremier	-259 318	-258 811
Kabel- och digital-TV	-124 647	-127 117
Återbäring från Riksbyggen	15 800	15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-42 258
Serviceavtal	-27 336	-26 884
Obligatoriska besiktningar	-10 104	-9 457
Bevakningskostnader	-78 253	-73 140
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 153	-7 989
Snö- och halkbekämpning	-2 516	-5 183
Förbrukningsinventarier	-85 245	-78 552
Fordons- och maskinkostnader	-17 675	-43 203
Vatten	-1 223 790	-1 154 911
Fastighetsel	-422 012	-327 963
Uppvärmning	-1 405 859	-1 479 601
Sophantering och återvinning	-204 123	-219 222
Förvaltningsarvode drift	-1 390 820	-6 063
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 293 170</b>	<b>-4 623 563</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-968 750	-1 357 107
Lokalkostnader	-1 000	0
Hyra inventarier & verktyg	-19 742	0
IT-kostnader	-20 116	-14 695
Arvode, yrkesrevisor	-25 500	-24 075
Övriga förvaltningskostnader	-33 772	-16 601
Kreditupplysningar	-5 898	-5 128
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 338	-30 220
Kontorsmateriel	-3 891	-5 032
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-143	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-8 930	-8 930
Bankkostnader	-3 704	-3 218
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 135 785</b>	<b>-1 465 826</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uttagsskatt	0	-4 552
Styrelsearvoden	-130 000	-113 800
Sammanträdesarvoden	0	-19 200
Övriga ersättningar	0	-1 623
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-28 496	1 925
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-168 496</b>	<b>-147 250</b>





**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	100 569 987	100 569 987
Standardförbättringar	181 030	181 030
Garage och gård	5 700 000	5 700 000
Tomtmark	135 000	135 000
Markanläggning – Molok	-	-
	<b>106 586 017</b>	<b>106 451 017</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning - Molok	273 175	0
	<b>273 175</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>106 859 192</b>	<b>106 586 015</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-25 005 293	-22 330 365
Standardförbättringar	-181 030	-181 030
Garage och gård	-5 252 308	-4 901 538
Markanläggning – Molok	-	-
	<b>-30 438 630</b>	<b>-27 412 934</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 674 928	-2 674 928
Årets avskrivning garage och gård	-350 769	-350 769
Årets avskrivning markanläggning- Molok	-10 623	-
	<b>-3 036 320</b>	<b>-3 025 697</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 474 951</b>	<b>-30 438 631</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-14 141 600	-14 141 600
	<b>-14 141 600</b>	<b>-14 141 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>59 242 641</b>	<b>62 005 787</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	58 474 992	61 423 095
Mark	135 000	135 000
Garage och gård	96 923	447 692
Markanläggning – Molok	262 552	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	183 000 000	171 000 000
Lokaler	3 179 000	3 298 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>186 179 000</b>	<b>174 298 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>137 179 000</i>	<i>125 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	710 369	710 369
	<b>710 369</b>	<b>710 369</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>710 369</b>	<b>710 369</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-710 369	-710 369
	<b>-710 369</b>	<b>-710 369</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	290 816	259 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	242 188	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 169	31 067
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	3 415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 523	27 274
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 588
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>578 319</b>	<b>322 661</b>



## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	58 527 500	59 912 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 912 500	-9 975 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 060 000	-1 410 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 555 000</b>	<b>48 527 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,07%	2022-06-28	3 950 000,00	-3 925 000,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2023-01-30	1 812 500,00	0,00	50 000,00	1 762 500,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-09-30	1 125 000,00	0,00	100 000,00	1 025 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2023-10-30	14 600 000,00	0,00	200 000,00	14 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-06-01	2 550 000,00	0,00	100 000,00	2 450 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-10-30	3 300 000,00	0,00	200 000,00	3 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-12-01	2 030 000,00	0,00	40 000,00	1 990 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	3 640 000,00	0,00	140 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-01	15 520 000,00	0,00	320 000,00	15 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2025-06-30	0,00	3 925 000,00	50 000,00	3 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2026-03-01	6 225 000,00	0,00	100 000,00	6 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	5 160 000,00	0,00	60 000,00	5 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>59 912 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 385 000,00</b>	<b>58 527 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 060 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre stycken lån om 1 762 tkr, 1 025 tkr och 14 400 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

53 227 500 kr förfaller till amortering senare än fem år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	35 606	36 874
Upplupna driftskostnader	0	8 476
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 294	7 242
Upplupna elkostnader	95 643	28 198
Upplupna värmekostnader	193 384	191 428
Upplupna kostnader för renhållning	17 904	15 421
Upplupna styrelsearvoden	0	5 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 793	22 134
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 049 019	996 784
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 575 642</b>	<b>1 311 814</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	70 781 000	70 781 000
varav eget innehav	0	0



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jani Jauhiainen

\_\_\_\_\_  
Ann-Charlotte Göss

\_\_\_\_\_  
Kenneth Larsson

\_\_\_\_\_  
Mikael Espinoza Jara

\_\_\_\_\_  
Andreas Nydén

\_\_\_\_\_  
Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

\_\_\_\_\_  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jan-Aage Andersson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557490238202

## Dokument

### Årsredovisning Uddevalla 15

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-04-03 13:44:37 CEST (+0200) av Jessica

Hansson (JH)

Färdigställt 2023-04-18 07:50:33 CEST (+0200)

## Initierare

### Jessica Hansson (JH)

Riksbyggen

[jessica.hansson@riksbyggen.se](mailto:jessica.hansson@riksbyggen.se)

## Signerande parter

### Andreas Nydén (AN)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDREAS

NYDÉN"

[andreasn@vindfallet.se](mailto:andreasn@vindfallet.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS NYDÉN"

Signerade 2023-04-03 19:01:01 CEST (+0200)

### Ann-Charlott Göss (AG)

Identifierad med svenskt BankID som "ANN-CHARLOTT

GÖSS"

[Ann.charlotte@vindfallet.se](mailto:Ann.charlotte@vindfallet.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTT GÖSS"

Signerade 2023-04-04 00:26:54 CEST (+0200)

### Jani Jauhainen (JJ)

Identifierad med svenskt BankID som "JANI

JAUHAINEN"

[jani@vindfallet.se](mailto:jani@vindfallet.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JANI JAUHAINEN"

Signerade 2023-04-13 11:18:15 CEST (+0200)

### Kenneth Larsson (KL)

Identifierad med svenskt BankID som "BO KENNETH

LARSSON"

[kenneth@vindfallet.se](mailto:kenneth@vindfallet.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO KENNETH LARSSON"

Signerade 2023-04-04 10:17:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490238202

**Mikael Espinoza Jara (MEJ)**

Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL  
ESPINOZA JARA"  
mikael@vindfallet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL ESPINOZA JARA"  
Signerade 2023-04-13 11:25:58 CEST (+0200)

**Lise-Lotte Johansson (LJ)**

Identifierad med svenskt BankID som "LISELOTTE  
JOHANSSON"  
Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTTE JOHANSSON"  
Signerade 2023-04-04 16:38:02 CEST (+0200)

**Jan Aage Andersson (JAA)**

Identifierad med svenskt BankID som "JAN AAGE  
ANDERSSON"  
jan-aage.andersson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
AAGE ANDERSSON"  
Signerade 2023-04-17 19:09:38 CEST (+0200)

**Staffan Jansson (SJ)**

Identifierad med svenskt BankID som "STAFFAN  
JANSSON"  
Staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STAFFAN JANSSON"  
Signerade 2023-04-18 07:50:33 CEST (+0200)

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





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15  
Org.nr 716409-5882

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed 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 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 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 15 för år 2022 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 tryggt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 respektive Uddevalla dag som framgår av digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

Jan-Aage 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."

## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-04-18 05:49:36 UTC



## JAN AAGE ANDERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19460610xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-04-20 13:03:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: 50QH-47PUJ-NPJV2-CYY1D-H0YF6-484FY

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 läst 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/validator>

---

# RBF Uddevallahus 15

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 15 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

