

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Tre Ulvar
Org nr: 716444-4569



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Ulvar får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 598 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -53 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålroten. På fastigheten finns 13 byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ulvedalsgatan 41-155.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	18
4 rum och kök	18
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser elbil	15
Garageplats kall	43
P-platser	39

Total tomtarea 24 694 m²
Total bostadsarea 5 401 m²



Årets taxeringsvärde	108 792 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 792 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

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 1 657 tkr och planerat underhåll för 462 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	457 513
Huskropp utvändigt	2 188
Markytor	2 063

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela Ek	Ordförande	2024
Nina Johansson	Vice ordförande	2024
Christoffer Ek	Sekreterare	2025
Tony Noor	Ledamot	2024
Jimmy Ohlson	Ledamot	2025
Micael Andreasson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunno Larsson	Suppleant
Nicholas Lynam	Suppleant
Vedran Duvnjak	Suppleant
Katarina Fjelstad	Suppleant
Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson	Extern revisor	2024
Tobias Malmberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Freij

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Åslin
Maria Zimmer

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inget väsentligt hänt som påverkat föreningens ekonomi och ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 412 489	5 433 510	5 309 632	5 271 101	5 126 218
Resultat efter finansiella poster	-650 874	1 124 550	-2 901 327	-1 055 251	1 578 132
Resultat exkl avskrivningar	-52 622	1 702 698	-2 336 816	-490 740	2 142 643
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 086 622	-189 302	-4 086 816	-1 730 740	902 643
Balansomslutning	52 327 973	53 403 792	52 858 045	56 327 153	58 157 958
Soliditet %	29	30	28	32	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	86	86	86	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	874	874	851	843	832
Driftkostnader kr/kvm	772	488	1 238	881	372
Energikostnad kr/kvm	189	170	162	167	128
Underhållsfond kr/kvm	1 415	1 124	816	1 332	1 596
Reservering till underhållsfond kr/kvm	377	350	324	230	230
Sparande kr/kvm	76	357	407	403	399
Ränta kr/kvm	161	108	75	82	91
Skuldsättning kr/kvm	6 624	6 749	6 874	6 999	7 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 624	6 749	6 874	6 999	7 115
Räntekänslighet %	7,6	7,7	8,1	8,3	8,6

Förklaring till negativt resultat

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av högre reparationskostnader än genomsnitt samt ökade räntekostnader. Föreningen höjde årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01 samt fortsätter att överse avgiftsnivån och kostnader för att uppnå ett positivt resultat samt ett erforderligt sparande för att tillgodose framtida ekonomiska åtaganden.

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). 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 586 996	6 072 278	1 232 349	1 124 550
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 124 550	-1 124 550
Reservering underhållsfond		2 034 000	-2 034 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-461 764	461 764	
Årets resultat				-650 874
Vid årets slut	7 586 996	7 644 514	784 663	-650 874

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 356 899
Årets resultat	−650 874
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 034 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	461 764
Summa	133 789

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

133 789

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 412 489	5 433 510
Övriga rörelseintäkter		162 618	49 853
Summa rörelseintäkter		5 575 107	5 483 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 169 256	-2 611 740
Övriga externa kostnader	Not 4	-503 101	-488 059
Personalkostnader	Not 5	-126 204	-118 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-598 252	-578 148
Summa rörelsekostnader		-5 396 814	-3 796 744
Rörelseresultat		178 293	1 686 619
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 740	8 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 045	15 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-870 952	-585 620
Summa finansiella poster		-829 167	-562 069
Resultat efter finansiella poster		-650 874	1 124 550
Årets resultat		-650 874	1 124 550



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 514 884	50 072 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	341 783	381 993
Summa materiella anläggningstillgångar		49 856 667	50 454 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		49 943 667	50 541 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	683
Övriga fordringar		909	546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 570	213 429
Summa kortfristiga fordringar		53 479	214 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 330 827	2 647 215
Summa kassa och bank		2 330 827	2 647 215
Summa omsättningstillgångar		2 384 306	2 861 873
Summa tillgångar		52 327 973	53 403 792



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 586 996	7 586 996
Fond för yttre underhåll		7 644 514	6 072 278
Summa bundet eget kapital		15 231 510	13 659 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		784 663	1 232 349
Årets resultat		−650 874	1 124 550
Summa fritt eget kapital		133 789	2 356 899
Summa eget kapital		15 365 299	16 016 173
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 624 581	28 817 876
Summa långfristiga skulder		14 624 581	28 817 876
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 152 695	7 633 300
Leverantörsskulder		368 409	5 420
Skatteskulder		50 378	26 424
Övriga skulder		405	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	766 207	904 194
Summa kortfristiga skulder		22 338 093	8 569 743
Summa eget kapital och skulder		52 327 973	53 403 792



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-650 874	1 124 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	598 252	578 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-52 622	1 702 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	161 179	-4 757
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	248 955	95 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 512	1 793 038
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-402 098
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-402 098
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-673 900	-673 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-673 900	-673 900
Årets kassaflöde	-316 388	717 040
Likvidamedel vid årets början	2 647 215	1 930 175
Likvidamedel vid årets slut	2 330 827	2 647 215
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	Tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 240 116	4 240 116
Hyrer, garage	280 730	279 986
Hyrer, p-platser	72 000	71 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 478	-10 240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-127	0
Rabatter	-400	0
Bränsleavgifter, bostäder	477 792	477 792
Elavgifter	800	1 200
Debiterad fastighetsskatt-	373 056	373 056
Summa nettoomsättning	5 412 489	5 433 510

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-461 764	-226 128
Reparationer	-1 657 432	-443 608
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-538 646	-514 692
Försäkringspremier	-83 482	-74 434
Kabel- och digital-TV	-117 528	-117 451
Återbäring från Riksbyggen	4 300	4 800
Serviceavtal	-5 768	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 808
Bevakningskostnader	0	-2 663
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 742
Snö- och halkbekämpning	-62 430	-78 133
Ersättningar till hyresgäster	0	-10 000
Förbrukningsinventarier	-29 558	-7 434
Vatten	-361 066	-326 309
Fastighetsel	-58 713	-41 161
Uppvärmning	-601 711	-553 056
Sophantering och återvinning	-191 444	-193 206
Förvaltningsarvode drift	-4 013	-18 715
Summa driftskostnader	-4 169 256	-2 611 740



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-25 775
Förvaltningsarvode administration	-380 218	-357 997
IT-kostnader	0	-1 281
Styrelsearvode	-12 975	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-30 855	-46 452
Kreditupplysningar	-1 574	-284
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 141	-17 865
Representation	-12 724	0
Kontorsmateriel	-3 975	-3 416
Telefon och porto	-4 647	-1 887
Medlems- och föreningsavgifter	-2 320	-2 320
Köpta tjänster	-5 965	-521
Bankkostnader	-3 708	-2 260
Summa övriga externa kostnader	-503 101	-488 059

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-84 540	-78 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 492	-11 109
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 660
Sociala kostnader	-30 172	-27 978
Summa personalkostnader	-126 204	-118 797

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 042	-558 042
Avskrivning Installationer	-40 210	-20 106
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-598 252	-578 148



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 740	8 352
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 740	8 352

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 385 009	59 385 009
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	472 970	472 970
Markanläggning	545 973	545 973
	60 799 952	60 799 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 799 952	60 799 952

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 708 083	-9 150 040
Tillkommande utgifter	-472 970	-472 970
Markanläggningar	-545 973	-545 973
	-10 727 026	-10 168 983

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 042	-558 042
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-558 042	-558 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 285 068	-10 727 025
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	49 118 884	49 676 926
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	108 792 000	108 792 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	108 792 000	108 792 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 984 000</i>	<i>57 984 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 808 000</i>	<i>50 808 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	466 786	64 688
	466 786	64 688
Årets anskaffningar		
Installationer	0	402 098
	0	402 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	466 786	466 786
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-84 793	-64 688
	-84 793	-64 688
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 210	-20 105
	-40 210	-20 105
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-125 002	-84 793
	-125 002	-84 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	341 783	381 993
Varav		
Installationer	341 783	381 993

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000

Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	83 482
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 396	29 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 174	100 579
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 570	213 429



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 196	5 196
Bankmedel	1 509 452	1 470 847
Transaktionskonto	816 179	1 171 172
Summa kassa och bank	2 330 827	2 647 215

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 777 276	36 451 176
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 152 695	-7 633 300
Långfristig skuld vid årets slut	14 624 581	28 817 876

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-02-02	7 113 200,00	0,00	153 800,00	6 959 400,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-01-30	2 862 221,00	0,00	61 884,00	2 800 337,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-04-30	4 250 994,00	0,00	91 912,00	4 159 082,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	7 022 772,00	0,00	77 600,00	6 945 172,00
NORDEA	2,69%	2025-05-21	7 182 228,00	0,00	113 704,00	7 068 524,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	8 019 761,00	0,00	175 000,00	7 844 761,00
Summa			36 451 176,00	0,00	673 900,00	35 777 276,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 7 113 200 kr, 2 862 221 kr, 4 250 994 kr och 7 022 772 kr 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.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 133	14 038
Upplupna räntekostnader	94 857	58 761
Upplupna driftskostnader	3 632	11 626
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	204 882
Upplupna elkostnader	5 874	8 218
Upplupna värmekostnader	80 102	76 709
Upplupna kostnader för renhållning	5 172	7 739
Upplupna revisionsarvoden	20 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	48 163	44 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 887	521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	373
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 387	452 647
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	766 207	904 194

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 751 000	60 751 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikaela Ek

Christoffer Ek

Nina Johansson

Jimmy Ohlson

Tony Noor

Micael Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Borevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Tobias Malmberg
Förtroendevald revisor



RB BRF Tre Ulvar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Tre Ulvar 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar, org.nr. 716444-4569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tobias Malmberg
Av föreningen vald revisor





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860