
Årsredovisning

RBF Uddevallahus 10
Org nr: 758500-1451

2021-07-01 – 2022-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 553 864 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre driftkostnader och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att föreningen färdigställde ett större projekt förra räkenskapsåret.

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

Föreningen har under året automatiserat garageporten och medlemmar har kunnat få köpa en fjärrkontroll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 220%

Kommande verksamhetsår har föreningen inga 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 153% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 832 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gnejsen 1 och 2, Glimmern 1 och Fältspaten 3 i Uddevalla Kommun med totalt 270 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan åren 1964-1967. Fastigheternas adresser är Östanvindsvägen 2-8, 3-9 och Ögårdsvägen 2, 451 96 Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, detta inkluderar även skolan.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 671 020 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
43	72	143	12	270 A

Dessutom tillkommer

Skola	Lokaler	Garage	P-platser
1	46	86	232

Total tomtarea	35 552 m ²
Bostäder bostadsrätt	18 235 m ²
Skolarea	366 m ²
Garagelokaler	605 m ²
Lokaler bostadsrätt	1 839 m ²
Total lokalarea	2 444 m ²

Årets taxeringsvärde	202 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	191 559 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,19 % av föreningens nettoomsättning.

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
Riksbyggen Ek. för	Förvaltningsavtal
Uddevalla Energi AB	Fjärrvärmel leverans
Best El AB	Elleverans
TeliaSonera AB	Serviceavtal kabel-TV, bredband och telefoni
Securitas Bevakning AB och SMS-park	Störnings -och parkeringsövervakning
Skaraborgs Städ AB	Inre skötsel
RC hiss	Hiss-service
Tellit och Telson	Telefoni <i>✓</i>

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 426 tkr och planerat underhåll för 98 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 visar på ett underhållsbehov på 31 223 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 041 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr. Avsättning för nästkommande år är budgeterat till 550 tkr. Föreningen har i åtanke att sätta av ett högre belopp till underhållsfonden, vid beräkningen av 300 tkr så tog man inte med i beaktningen ett stort uttag ur fonden när projektet färdigställdes.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Takrännor, plåtinklädnad	2011-2013	Färdigställda på samtliga låghus
Fönsterrenovering	2011-2013	
Sophus	2013	Sophus för brännbara och rötbara sopor
Radonmätning	2012-2013	Godkända värden
Ventilation	2013-2014	Temperaturstyrda fläktar höghus och ÖVK i samtliga hus samt skola
Tilläggsisolering vind	2012-2013	Östanvindsvägen 5 och 7
Tilläggsisolering vind	2014-2015	Östanvindsvägen 8
Takomläggning	2011	Östanvindsvägen 8
Lekplatser	2014-2015	Ändring till EU-standard
Brandvarnare	2014-2015	Utbyte samtliga lgh + gemensamma utrymmen
Reparation föreningslokal	2014-2015	
Modernisering stora hissen	2017-2018	
Passersystem	2017-2018	
Lokaler (renovering av skola)	2019-2020	Fasad
Gemensamma utrymmen (belysning mötesrum)	2019-2020	
Installationer (ventilationsaggregat)	2019-2020	
Installationer, hissar	2020-2021	
Huskropp fasad, balkong	2018-2021	
Brandsprinklers	2020-2021	
Fönsterbyte	2018-2021	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation tvättmaskin och avfuktare	98 066
Garageport, automatisering	286 875 <i>R</i>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2025-2026	Låghus
Asfalteringsarbete	2017-2027	Lagning innegård och parkeringsdäck
Byte dörrar	2023	
Målning och eljobb	2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Käding	Ordförande	2022
Elisabeth Näverå	Sekreterare	2022
Tommy Hansson	Vice ordförande	2023
Morgan Ehn	Ledamot	2023
Marlene Pors	Ledamot	2023
Christer Bertel <i>avgick 2022-01-20</i>	Ledamot	2022
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cilla Rödin, <i>träder in som ledamot 2022-01-20</i>	Suppleant	2023
Malin Klang	Suppleant	2022
Anders Lindqvist	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2022
Morgan Börjesson		2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ros-Marie Krokström	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt sin traktor till Riksbyggen för 200 000 kr. Traktorn har även uttrangerats från anläggningsregistret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 332 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Årsavgiften höjdes med 2% 2021-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% from 2022-10-01

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	15 371	16 229	15 601	14 677	13 950
Resultat efter finansiella poster	3 026	-2 655	3 780	5 030	2 948
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 558	-181	3 712	4 962	2 079
Balansomslutning	79 553	79 423	84 704	51 353	27 597
Soliditet %	26	22	24	31	40
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	220	30	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	220	153	296	200	338
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	707	707	714	674
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	296	303	287	290
Ränta, kr/m ²	31	32	27	13	9
Lån, kr/m ²	2 799	2 833	2 967	1 443	662

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 861	0	0	4 612 711	13 818 010	-2 654 931
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 654 931	2 654 931
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-98 066	98 066	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 026 123
Vid årets slut	1 489 861	0	0	4 814 645	10 961 145	3 026 123

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 163 080
Årets resultat	3 026 123
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 066
Summa	13 987 269

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **13 987 269**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 371 345	16 229 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	337 105	160 478
Summa rörelseintäkter		15 708 451	16 389 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 450 033	-14 206 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 500 259	-646 408
Personalkostnader	Not 6	-333 068	-824 918
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 832 413	-2 773 928
Summa rörelsekostnader		-12 115 774	-18 452 011
Rörelseresultat		3 592 677	-2 062 117
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek.förening och utdelning länsförsäkringar		39 155	38 989
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, likviditetsplacering		23 571	30 238
Räntekostnader lån		-629 280	-662 041
Summa finansiella poster		-566 554	-592 814
Resultat efter finansiella poster		3 026 123	-2 654 931
Årets resultat		3 026 123	-2 654 931
Avsättning till underhållsfond		-300 000	-300 000
lanspråktagande av underhållsfond		98 067	8 091 324
Resultat efter fondförändring		2 824 190	5 136 393

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	66 486 810	70 240 316
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	282 299	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	660 639	206 375
Summa materiella anläggningstillgångar		67 429 749	70 446 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		405 000	405 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		405 000	405 000
Summa anläggningstillgångar		67 834 749	70 851 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		129 991	129 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	844 851	559 985
Summa kortfristiga fordringar		974 842	689 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 743 566	7 881 607
Summa kassa och bank		10 743 566	7 881 607
Summa omsättningstillgångar		11 718 407	8 571 537
Summa tillgångar		79 553 156	79 423 228

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 489 861	1 489 861
Fond för yttre underhåll		4 814 644	4 612 711
Summa bundet eget kapital		6 304 505	6 102 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 961 146	13 818 010
Årets resultat		3 026 123	-2 654 931
Summa fritt eget kapital		13 987 269	11 163 080
Summa eget kapital		20 291 774	17 265 651
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	53 937 500	33 397 500
Summa långfristiga skulder		53 937 500	33 397 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 250 000	24 650 000
Leverantörsskulder		686 194	913 620
Skatteskulder		16 097	28 320
Övriga skulder	Not 12	751 018	868 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 620 315	1 759 296
Summa kortfristiga skulder		5 323 624	28 220 077
Summa eget kapital och skulder		79 553 156	79 423 228

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 förkommande 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
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	15
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad övrig ombyggnad	Linjär	40
Byggnad passersystem	Linjär	15
Byggnad fönster	Linjär	50
Automatisering garageport	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 076 754	12 899 841
Tilläggsavisering fönster, balkong och fasad	491 643	1 685 748
Årsavgifter, lokaler, skolan	319 497	240 396
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-52 066	-52 066
Hyror, bostäder	0	1 250
Hyror, lokaler	172 045	173 520
Hyror, garage	719 570	721 274
Hyror, p-platser	187 404	200 360
Tilläggsavisering fjärrkontroller till garage	60 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-985	-2 641
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 847	-30 855
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 746	-55 000
Rabatter	-600	0
Bränsleavgifter, bostäder	36 316	34 730
Elavgifter	412 560	412 887
Summa nettoomsättning	15 371 345	16 229 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	38 620	55 431
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar, traktor	200 000	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	2 506
Övriga rörelseintäkter, sms parkering	98 485	101 099
Summa övriga rörelseintäkter	337 105	160 478

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-98 067	-8 091 324
Reparationer	-425 780	-296 712
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-467 763	-451 520
Tomträttsavgäld	-671 020	-671 020
Försäkringspremier	-306 448	-285 070
Kabel- och digital-TV	-303 008	-279 569
Återbäring från Riksbyggen	9 400	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 535	-41 229
Serviceavtal	-16 906	0
Obligatoriska besiktningar	-15 528	-27 948
Bevakningskostnader	-55 429	-50 783
Snö- och halkbekämpning	-12 091	0
Förbrukningsinventarier	-54 476	-42 460
Fordons- och maskinkostnader	-52 868	-43 945
Vatten	-811 452	-784 858
Fastighetsel	-797 935	-818 293
Uppvärmning	-1 878 471	-1 835 086
Sophantering och återvinning	-132 753	-137 926
Förvaltningsarvode drift	-353 904	-354 015
Summa driftskostnader	-6 450 033	-14 206 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration, nytt avtal from 2022-01-01	-1 301 961	-368 519
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 250
IT-kostnader	-18 092	-23 780
Arvode, yrkesrevisorer	-33 419	-32 344
Övriga förvaltningskostnader	-49 662	-29 669
Kreditupplysningar	-1 075	-3 992
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 404	-63 049
Kontorsmateriel	-2 273	-1 242
Telefon och porto	-46 134	-41 151
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-130
Medlems- och föreningsavgifter	-12 690	-42 078
Konsultarvoden	0	-37 504
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 500 259	-646 408

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-184 222	-371 444
Uttagsskatt	-4 369	-125 067
Styrelsearvoden	-12 804	-12 804
Sammanträdesarvoden	-64 746	-76 032
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 388	-80 388
Övriga kostnadsersättningar	-594	-1 892
Pensionskostnader	-6 260	-18 238
Sociala kostnader	-12 685	-139 053
Summa personalkostnader	-333 068	-824 918

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	81 966 342	19 222 891
Tillkommande utgifter	7 095 017	7 095 017
Kabel-Tv	256 000	256 000
Garageombyggnad	1 550 000	1 550 000
Stam- och badrumsrenovering	36 000 000	36 000 000
Porttelefon	474 484	474 484
	127 341 843	64 598 392
Summa anskaffningsvärde vid årets början	127 341 843	64 598 392

Årets anskaffningar**Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad**

Byggnad balkonger	0	10 500 000
Byggnad fasad	0	20 625 000
Byggnad övrig ombyggnad	0	3 059 655
Byggnad fönster	0	31 250 000
	0	65 434 655

Årets utrangering

Fönster	0	-1 345 605
Fasad	0	-1 345 602
	0	-2 691 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 341 843	127 341 843

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-19 222 891	-19 222 891
Tillkommande utgifter	-7 095 017	-7 095 017
Kabel-TV	-256 000	-256 000
Garageombyggnad	-1 550 000	-1 550 000
Stam- och badrumsrenovering	-31 200 000	-28 800 000
Porttelefon	-126 529	-94 896
	-59 450 437	-57 018 804

Årets avskrivningar

Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-2 400 000	-2 400 000
Årets avskrivning porttelefon	-31 632	-31 632
Årets avskrivning balkong	-262 500	-65 525
Årets avskrivning fasad	-412 500	-103 125
Årets avskrivning övrig ombyggnad	-77 892	-17 295
Årets avskrivning fönster	-625 000	-156 250
	-3 809 524	-2 773 827

Årets utrangering

Årets utrangering fönster	0	1 345 602
Årets utrangering fasad	0	1 345 602
	0	2 691 204

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-55 640 913 -57 101 427

Restvärde enligt plan vid årets slut

66 486 810 70 240 316

Varav

Stam- och badrumsrenovering	2 400 000	4 800 000
Porttelefon	316 323	347 956
Balkong	10 171 875	10 434 375
Fasad	20 109 375	20 251 875
Övrig ombyggnad	3 020 487	3 042 360
Fönster	30 468 750	31 093 750

Taxeringsvärden

Bostäder	196 800 000	185 800 000
Lokaler	5 388 000	5 759 000

Totalt taxeringsvärde

202 188 000 191 559 000

varav byggnader

140 800 000 130 197 000

varav mark

61 362 000 61 362 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	701 307	701 307
	701 307	701 307
Summa anskaffningsvärde vid årets början	701 307	701 307
	2022-06-30	2021-06-30
Årets anskaffningar		
<i>Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad</i>		
Automatisering garageport	305 188	-
Årets utrangering		
Traktor	-425 475	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	581 020	701 307
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-701 307	-701 307
	-701 307	-701 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning automatisering garage	-22 889	-
	-22 889	-
Årets utrangering		
Årets utrangering traktor	425 475	0
	425 475	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-298 721	-701 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 922	0
Varav		
Automatisering garageport	282 922	-

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Trapphus	206 375	58 403 753
Årets pågående ombyggnation		
Trapphus	454 264	206 375
Omklassificering till byggnad	-	-65 434 655
Vid årets slut	660 639	206 375

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 416	0
Förutbetalda försäkringspremier	153 220	153 228
Förutbetalda driftkostnader	0	12 836
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	2 656
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 503	45 029
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 970	10 726
Förutbetald tomträtsavgäld	335 510	335 510
Förutbetalda leasingavgifter	233	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	844 851	559 985

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	56 187 500	58 587 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-22 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 250 000	-2 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	53 937 500	33 937 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2021-09-08	10 762 500,00	-10 650 000,00	112 500,00	0,00
SBAB		2021-09-16	2 050 000,00	-1 975 000,00	75 000,00	0,00
SBAB	1,02%	2023-08-09	17 350 000,00	0,00	400 000,00	16 950 000,00
SBAB	0,97%	2024-02-14	17 437 500,00	0,00	450 000,00	16 987 500,00
SBAB	0,99%	2025-05-02	0,00	12 625 000,00	712 500,00	11 912 500,00
SBAB	1,93%	2027-02-12	10 987 500,00	0,00	650 000,00	10 337 500,00
Summa			58 587 500,00	0,00	2 400 000,00	56 187 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 44 937 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *A*

Not 12 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	726 223	702 289
Skuld för moms	12 882	131 338
Skuld sociala avgifter och skatter	12 041	34 313
Skulder för löneavdrag	0	610
Övriga skulder	-129	291
Summa övriga skulder	751 018	868 841

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	42 515	38 338
Upplupna sociala avgifter	13 358	12 046
Upplupna räntekostnader	31 034	41 228
Upplupna elkostnader	67 698	70 566
Upplupna värmekostnader	82 819	87 819
Upplupna kostnader för renhållning	9 894	9 982
Upplupna revisionsarvoden	23 031	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 157	43 057
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 282 807	1 431 025
Särskild löneskatt	0	3 735
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620 315	1 759 296

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	62 648 000	62 648 000

Not Eventualförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Fastigo	12 633 A	12 633

Styrelsens underskrifter

Uddersåls 22/10/22
Ort och datum

Monica Käding
Monica Käding

Elisabeth Näverå
Elisabeth Näverå

Tommy Hansson
Tommy Hansson

Marlene Pors
Marlene Pors

Morgan Ehn
Morgan Ehn

Mirela Sajdovic
Mirela Sajdovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/10 2022

RevisorsCentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Morgan Börjesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10

Org.nr 758500-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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 ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsordning 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 Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorns 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 21 oktober 2022
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Morgan Börjesson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Uddevallahus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 10 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

