
Årsredovisning

RB BRF Kören i
Uddevalla
Org nr: 758500-2343

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kören i Uddevalla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 3 605 039 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott på 506 tkr (fg år 755 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och amorteringar. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104 % till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 665 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Väsentliga händelser

Föreningen har under året slutfört fönsterbytet som påbörjades förra verksamhetsåret. Kostnaden redovisas under noten 11. Avskrivningstid på de nya fönstren är 60 år

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kören 1, 2 och 3 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 267 lägenheter samt 68 förråd och lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastigheternas adress är Motettvägen 1-19, 2-32 och Kantatvägen 1-16, 451 72 Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2029-06-01 avseende Kören 2, 2028-12-01 avseende Kören 3 och 2021-04-01 avseende kören 1.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	108
3 rum och kök	132
4 rum och kök	12
Summa	267

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd och lokaler	68
Parkeringsplatser och garage	196

Total tomtarea	60 081 m ²
Total bostadsarea	19 985 m ²
Total lokalarea	547 m ²

Årets taxeringsvärde	209 866 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	155 625 000 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.

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 342 och planerat underhåll för 72. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har under året slutfört fönsterbyte, kostnaden för detta skrivs av enligt en avskrivningsplan på 60 år

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 under våren 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 286 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 650 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2006-2007
Rännalar och elslingor	2011/2011

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	69 364 kr
Huskropp utvändigt	2 170 kr <i>A</i>

Kommande planerat underhåll

Beskrivning	År
OVK samt rensning ventilation	2020
Asfaltering	2021
Dränering samt kulvertarbete	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roy Rindestrand	Ordförande	2019
Marit Tyft	Sekreterare	2020
Agneta Magnusson	Vice ordförande	2020
Per-Olof Karlsson	Ledamot	2019
Ylva Ahnblom Olsson	Ledamot	2019
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bianca Bugge	Suppleant	2019
Helen Swarthamre	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Andersson	Förtroendevald revisor	2019
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Ekberg	2019
Staffan Jansson, auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Ljungberg	2019
Dennis Olsson	2019

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 348 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 349 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-07-01.

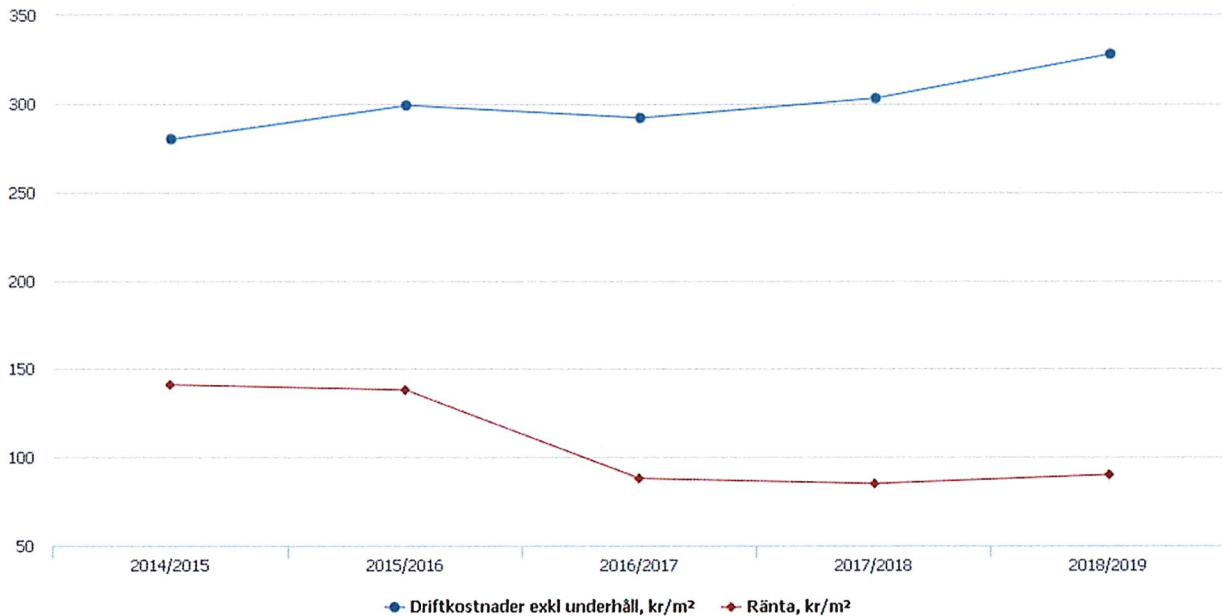
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.) 

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 lägenhet som hyrs av föreningens medlemmar per dygn.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	16 929	16 523	16 197	15 766	15 503
Resultat efter finansiella poster	3 085	2 923	3 203	1 991	-638
Balansomslutning	104 751	92 382	74 997	74 400	74 380
Soliditet %	14	12	11	7	4
Likviditet %	198	104	187	105	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	790	769	752	732	721
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	328	303	292	299	280
Ränta, kr/m²	90	95	88	138	141
Lån, kr/m²	4 278	3 660	3 139	3 231	3 355

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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *fl*

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 749 882	0	0	8 567 904	-2 105 252	2 923 168
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				700 000	-700 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 923 168	-2 923 168
Reservering underhållsfond				2 650 000	-2 650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-71 534	71 534	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 084 683
Vid årets slut	1 749 882	0	0	11 846 370	-2 460 550	3 084 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	117 916
Årets resultat	3 084 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 534
Summa	624 132

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **624 132**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 929 010	16 522 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 967	95 867
Summa rörelseintäkter		17 043 977	16 618 611
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 797 831	-6 700 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 613 974	-2 698 620
Personalkostnader	Not 6	-144 925	-107 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 664 999	-2 336 153
Summa rörelsekostnader		-12 221 729	-11 842 888
Rörelseresultat		4 822 249	4 775 724
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	73 846	73 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 890	27 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 842 302	-1 953 583
Summa finansiella poster		-1 737 566	-1 852 556
Resultat efter finansiella poster		3 084 683	2 923 168
Årets resultat		3 084 683	2 923 168
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 2 650 000	-2 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		71 534	481 917
Resultat efter fondförändring		506 217	755 085

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 627 940	63 687 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 007	16 290
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	19 170 000
Summa materiella anläggningstillgångar		93 638 947	82 873 946
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	767 000	767 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		767 000	767 000
Summa anläggningstillgångar		94 405 947	83 640 946
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	7 546	12 235
Övriga fordringar	Not 16	9 761	9 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 239 501	1 185 871
Summa kortfristiga fordringar		1 256 808	1 207 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 088 458	7 532 904
Summa kassa och bank		9 088 458	7 532 904
Summa omsättningstillgångar		10 345 266	8 740 771
Summa tillgångar		104 751 213	92 381 717

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 749 882	1 749 882
Fond för yttre underhåll		11 846 370	8 567 904
Summa bundet eget kapital		13 596 252	10 317 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 460 550	-2 105 252
Årets resultat		3 084 683	2 923 168
Summa fritt eget kapital		624 132	817 916
Summa eget kapital		14 220 385	11 135 702
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	85 302 474	72 851 803
Summa långfristiga skulder		85 302 474	72 851 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 526 829	2 297 772
Leverantörsskulder	Not 20	811 514	4 259 228
Skatteskulder	Not 21	38 355	17 265
Övriga skulder	Not 22	1 100	12 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 850 556	1 807 842
Summa kortfristiga skulder		5 228 354	8 394 212
Summa eget kapital och skulder		104 751 213	92 381 717

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

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2070
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50	2020
Värme	Linjär	50	2020
El	Linjär	40	2050
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2030
Fasad	Linjär	60	2030
Fönster	Linjär	48	2018
Köksinredning	Linjär	30	2030
Yttertak	Linjär	57	2027
Ventilation	Linjär	25	2020
Styr- och övervakning	Linjär	15	2030
Restpost	Linjär	50	2020

M

Standardförbättringar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50	2055
Rännदार och elslingor	Linjär	16	2027
Fönster	Linjär	60	2078
Uteplats	Linjär	15	2030

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 785 880	15 363 421
Hyror, lokaler	73 856	74 992
Hyror, garage	471 415	476 282
Hyror, p-platser	15 840	16 170
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-38 271
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-624	-916
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 447	-9 473
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 060	-1 760
Elavgifter	591 150	642 299
Summa nettoomsättning	16 929 010	16 522 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	66 387	30 100
Fakturerade kostnader	2 600	1 970
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	0
Övriga rörelseintäkter	45 970	63 797
Summa övriga rörelseintäkter	114 967	95 867

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-71 534	-481 917
Reparationer	-342 358	-215 890
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 319	-377 229
Tomträttsavgäld	-528 548	-359 500
Försäkringspremier	-247 467	-219 365
Kabel- och digital-TV	-652 595	-649 320
Återbäring från Riksbyggen	27 200	30 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 190	-2 498
Obligatoriska besiktningar	-41 958	-10 549
Bevakningskostnader	-5 145	-4 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 661
Snö- och halkbekämpning	-6 420	-563
Förbrukningsinventarier	-67 000	-55 539
Fordons- och maskinkostnader	-63 114	-25 989
Vatten	-674 771	-610 441
Fastighetsel	-1 500 935	-1 376 999
Uppvärmning	-1 992 562	-2 139 822
Sophantering och återvinning	-178 769	-179 123
Förvaltningsarvode drift	-42 348	-6 313
Summa driftkostnader	-6 797 831	-6 700 219

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 434 804	-2 516 844
IT-kostnader	-8 517	-8 381
Arvode, yrkesrevisor	-24 113	-22 313
Övriga förvaltningskostnader	-36 386	-20 507
Kreditupplysningar	-9 663	-1 020
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 104	-51 770
Kontorsmateriel	-20 487	-19 411
Telefon och porto	-3 772	-4 656
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 126	-32 817
Medlems- och föreningsavgifter	-12 549	-12 549
Bankkostnader	-5 508	-4 432
Övriga externa kostnader	-15 944	-3 919
Summa övriga externa kostnader	-2 613 974	-2 698 620

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-44 800	-22 764
Sammanträdesarvoden	-68 544	-58 919
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 428	-5 884
Sociala kostnader	-25 653	-18 829
Summa personalkostnader	-144 925	-107 896

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-408 670	-620 984
Avskrivning stam- och badrumsrenovering	-1 500 000	-1 500 000
Avskrivning rännilar och elslingor	-200 000	-200 000
Avskrivning fönster	-541 160	0
Avskrivning Markanläggningar	-9 886	-9 886
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 283	-5 283
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 664 999	-2 336 153

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	214	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	73 632	73 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	73 846	73 632

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 208	27 336
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	682	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 890	27 395

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 841 452	-1 741 768
Övriga räntekostnader	-850	0
Övriga finansiella kostnader	0	-211 815
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 842 302	-1 953 583

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 294 543	24 198 346
Överbyggnad p-däck	1 688 309	1 688 309
Injustering värmesystem	575 488	575 488
Stam- och badrumsrenovering	72 274 819	72 274 819
Ränndalar och elslingor	3 180 000	3 180 000
Markanläggning	148 298	148 298
	99 161 457	102 065 260
Årets anskaffning		
Fönster	32 600 000	0
	32 600 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-2 903 803
	0	-2 903 803
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 761 457	99 161 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 965 527	-17 248 346
Överbyggnad p-däck	-1 688 309	-1 688 309
Injustering värmesystem	-575 488	-575 488
Stam- och badrumsrenovering	-16 774 819	-15 274 819
Ränndalar och elslingor	-1 440 000	-1 240 000
Markanläggning	-29 658	-19 772
Utrangerade komponenter	0	2 903 803
	- 35 473 801	-33 142 931
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-408 670	-620 984
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-1 500 000	-1 500 000
Årets avskrivning ränndalar och elslingor	-200 000	-200 000
Årets avskrivningar fönster	-541 160	0
Markanläggning	-9 886	-9 886
	-2 659 716	-2 330 870
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 38 133 517	-35 473 801
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 627 940	63 687 656
Varav		
Byggnader	5 920 346	6 329 016
Stam- och badrumsrenovering	54 000 000	55 500 000
Ränndalar och elslingor	1 540 000	1 740 000
Fönster	32 058 840	0
Markanläggningar	108 754	118 640
Taxeringsvärden		
Bostäder	206 800 000	153 600 000
Lokaler	3 066 000	2 025 000
Totalt taxeringsvärde	209 866 000	155 625 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 066 000</i>	<i>111 025 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 800 000</i>	<i>44 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	962 568	962 568
	962 568	962 568
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	962 568	962 568
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-946 278	-940 995
	- 940 995	- 940 995
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 283	-5 283
	- 5 283	- 5 283
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 951 561	- 946 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 007	16 290

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående arbete vid årets början	19 170 000	0
Årets pågående arbete	13 430 000	19 170 000
Omklassificering vid färdigställande	-32 600 000	
Summa Pågående ny- och ombyggnation	0	19 170 000

Fönsterbytet har färdigställts under året och omklassificerats till byggnadsvärde, se not 11

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	767 000	767 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	767 000	767 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 746	12 235
Kundfordringar	2 800	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 546	12 235

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	9 761	9 761
Summa övriga fordringar	9 761	9 761

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 973	15 231
Förutbetalda försäkringspremier	132 930	111 659
Förutbetalda driftkostnader	1 320	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	578 125	631 857
Förutbetald kabel-tv-avgift	157 557	157 669
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 800	89 587
Förutbetald tomträtsavgäld	348 798	179 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 239 501	1 185 871

Not 18 Kassa och bank


	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	6 905 351	5 953 592
Transaktionskonto	2 183 107	1 579 313
Summa kassa och bank	9 088 458	7 532 904

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	87 829 303	75 149 575
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 526 829	-2 297 772
Långfristig skuld vid årets slut	85 302 474	72 851 803

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2020-03-25	8 048 448,00	0,00	100 000,00	7 948 448,00
SWEDBANK	1,31%	2021-09-24	13 035 000,00	0,00	330 000,00	12 705 000,00
SWEDBANK	1,54%	2022-11-25	11 900 000,00	0,00	600 000,00	11 300 000,00
SWEDBANK	1,98%	2023-01-25	0,00	15 000 000,00	187 500,00	14 812 500,00
SWEDBANK	1,77%	2023-02-24	12 746 500,00	0,00	214 000,00	12 532 500,00
SWEDBANK	1,47%	2024-01-25	775 000,00	0,00	310 000,00	465 000,00
SWEDBANK	1,63%	2027-04-23	3 069 627,00	0,00	83 772,00	2 985 855,00
SWEDBANK	2,17%	2028-11-10	25 575 000,00	0,00	495 000,00	25 080 000,00
Summa			75 149 575,00	15 000 000,00	2 320 272,00	87 829 303,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 526 829 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 500 000 kr årligen. Skulden efter fem år är därför ca 75 400 000 kr 

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	811 514	4 259 228
Summa leverantörsskulder	811 514	4 259 228

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	38 355	17 265
Summa skatteskulder	38 355	17 265

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning hyror och avgifter	0	1 980
Ej placerade inbetalningar	1 100	10 125
Summa övriga skulder	1 100	12 105

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

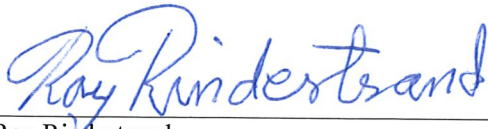
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	288 076	287 667
Upplupna elkostnader	98 186	90 552
Upplupna värmekostnader	90 030	99 439
Upplupna kostnader för renhållning	14 270	13 574
Upplupna kostnader för administration	0	19 705
Upplupna revisionsarvoden	3 000	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 780	1 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 290	15 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 323 924	1 277 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 850 556	1 807 842

Not Ställda säkerheter

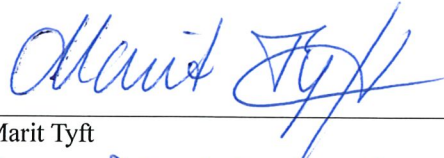
	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	91 020 000 <i>KL</i>	91 020 000

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 190926
Ort och datum



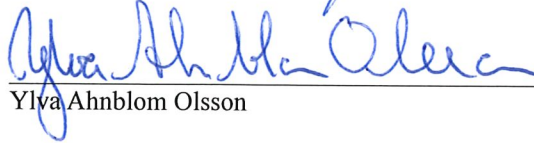
Roy Rindestrand



Marit Tyft



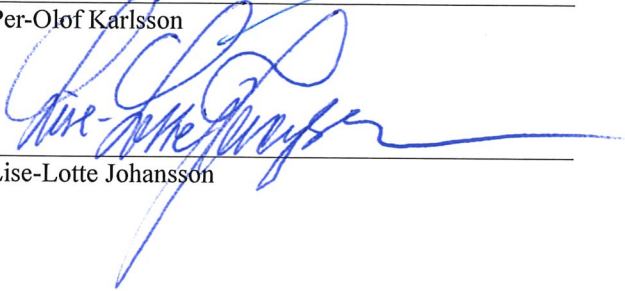
Agneta Magnusson



Ylva Ahnblom Olsson



Per-Olof Karlsson

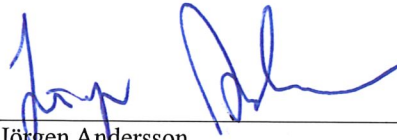


Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats: 7/10 2019



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kören i Uddevalla

Org.nr 758500-2343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionsred 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 7 oktober 2019



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor