

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Uddevallahus 10
Org nr: 758500-1451



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 lägre än föregående år p.g.a. föreningen sålde en traktor föregående år och detta räkenskapsår har det varit högre underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har i gång en omfattande trapphusrenovering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 220% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 840 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 846 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

Dessutom tillkommer

Skola	Lokaler	Garage	P-platser
1	46	86	232

Total tomtarea	35 552 m ²
Total bostadsarea	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	202 188 000 kr

Intäkter från lokalhyror 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	Fjärrvärmelverans
Best El AB	Elleverans
Tele2 Sverige AB	Serviceavtal kabel-TV, bredband och telefoni
Securitas Bevakning AB och SMS-park	Störnings -och parkeringsövervakning
Skaraborgs Städ AB	Inre skötsel
Kiwa Sweden AB	Hiss-service
Telson	Telefoni
Telia	Portlås

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 165 tkr och planerat underhåll för 1 033 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 periodiskt underhållsbehov på 36 966 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 232 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr. Avsättning för nästkommande år är budgeterat till 873 tkr. *KL*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Sophus	2013	Sophus för brännbara och rötbara sopor
Radonmätning	2012-2013	Godkända värden
Ventilation	2013-2014	Temperaturstyrda fläktar höghus och OVK i samtliga hus samt skola
Tilläggsisolering vind	2012-2013	Östanvindsvägen 5 och 7
Tilläggsisolering vind	2014-2015	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 och fönster	2018-2021	
Brandsprinklers	2020-2021	
Installation tvättmaskin och avfuktare	2021-2022	
Garageport, automatisering	2021-2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus och cykelrum	584 779
Armaturer och belysning i cykelförråd	66 418
Värmepump	176 250
F.d. elcentral, takomläggning och omfogning. Arbete från 2021	206 375

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2025-2026	Låghus
Asfalteringsarbete	2017-2027	Lagning innegård och parkeringsdäck
Renovering av trapphus	2023-2024	

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	2024
Elisabeth Näverå	Sekreterare	2024
Tommy Hansson	Vice ordförande	2023
Marlene Pors	Ledamot	2023
Cilla Rödin	Ledamot	2024
Morgan Ehn	Ledamot	2023
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Wilhelmsson	Suppleant	2024
Malin Klang	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2023
Morgan Börjesson		2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ros-Marie Krokström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerad laddstolpar som tas i bruk under hösten 2023. Föreningen har även i gång ett projekt som avser trapphusrenovering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

Årsavgiften höjdes med 1% from 2022-10-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% from 2023-07-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	14 989	15 371	16 229	15 601	14 677
Resultat efter finansiella poster	2 005	3 026	-2 655	3 780	5 030
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 295	6 558	-181	3 712	4 962
Balansomslutning	79 998	79 553	79 423	84 704	51 353
Soliditet %	28	26	22	24	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	220	30	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	257	220	153	296	200
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	717	707	707	714
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	316	296	303	287
Ränta, kr/m ²	32	31	32	27	13
Lån, kr/m ²	2 704	2 799	2 833	2 967	1 443

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *K*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 861	4 814 644	10 961 146	3 026 123
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 026 123	-3 026 123
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 033 823	1 033 823	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				2 005 460
Vid årets slut	1 489 861	4 330 821	14 471 092	2 005 460

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 987 269
Årets resultat	2 005 460
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 033 823
Summa	16 476 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

16 476 551 *R*

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 989 444	15 371 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 061	337 105
Summa rörelseintäkter		15 147 505	15 708 451
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	Not 4	-61 629	-333 068
Driftkostnader	Not 5	-7 056 398	-6 450 033
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 722 252	-1 500 259
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 840 043	-3 832 413
Summa rörelsekostnader		-12 680 322	-12 115 774
Rörelseresultat		2 467 184	3 592 677
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 100	39 155
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174 353	23 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 177	-629 280
Summa finansiella poster		-461 724	-566 554
Resultat efter finansiella poster		2 005 460	3 026 123
Årets resultat		2 005 460	3 026 123
Avsättning till underhållsfond		-550 000	-300 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 033 823	98 067
Resultat efter fondförändring		2 489 283	2 842 190

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	62 677 286	66 486 810
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	251 780	282 299
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	1 181 183	660 639
Summa materiella anläggningstillgångar		64 110 250	67 429 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	Not 10	405 000	405 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		405 000	405 000
Summa anläggningstillgångar		64 515 250	67 834 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		174 800	129 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	982 045	844 851
Summa kortfristiga fordringar		1 156 845	974 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 326 645	10 743 566
Summa kassa och bank		14 326 645	10 743 566
Summa omsättningstillgångar		15 483 490	11 718 407
Summa tillgångar		79 998 740	79 553 156

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 489 861	1 489 861	
Fond för yttre underhåll	4 330 822	4 814 644	
Summa bundet eget kapital	5 820 683	6 304 505	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 471 091	10 961 146	
Årets resultat	2 005 460	3 026 123	
Summa fritt eget kapital	16 476 551	13 987 269	
Summa eget kapital	22 297 234	20 291 774	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 450 000	53 937 500
Summa långfristiga skulder		19 450 000	53 937 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	34 487 500	2 250 000
Leverantörsskulder		907 228	686 194
Skatteskulder		31 486	16 097
Övriga skulder		1 083 921	751 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 741 372	1 620 315
Summa kortfristiga skulder		38 251 507	5 323 624
Summa eget kapital och skulder		79 998 740	79 553 156

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stam- och badrumsreovering	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Övrig ombyggnad	Linjär	40
Passersystem	Linjär	15
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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 250 121	13 076 754
Tilläggsavisering fönster, balkong och fasad	0	491 643
Årsavgifter, lokaler	348 459	319 497
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-52 066	-52 066
Hyror, lokaler	169 050	172 045
Hyror, garage	705 034	719 570
Hyror, p-platser	162 375	187 404
Hyror, övriga	0	60 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-195	-985
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 607	-15 847
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 622	-35 746
Rabatter	0	-600
Bränsleavgifter, bostäder	36 100	36 316
Elavgifter	382 795	412 560
Summa nettoomsättning	14 989 444	15 371 345

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	41 510	38 620
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	200 000
Övriga rörelseintäkter, sms parkering och fjärrkontroller	116 552	98 485
Summa övriga rörelseintäkter	158 061	337 105

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	361	-184 222
Uttagsskatt	0	-4 369
Styrelsearvoden	-12 804	-12 804
Sammanträdesarvoden	-48 708	-64 746
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 188	-47 388
Övriga kostnadsersättningar	0	-594
Pensionskostnader	-1 799	-6 260
Sociala kostnader	2 509	-12 685
Summa personalkostnader	-61 629	-333 068

Not 5 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 033 823	-98 067
Reparationer	-164 868	-425 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-482 910	-467 763
Tomträttsavgäld	-671 020	-671 020
Försäkringspremier	-325 095	-306 448
Kabel- och digital-TV	-244 708	-303 008
Återbäring från Riksbyggen	13 800	9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 905	-5 535
Serviceavtal	-57 406	-16 906
Obligatoriska besiktningar	-55 289	-15 528
Bevakningskostnader	-29 726	-55 429
Snö- och halkbekämpning	-5 209	-12 091
Förbrukningsinventarier	-41 750	-54 476
Fordons- och maskinkostnader	-530	-52 868
Vatten	-881 346	-811 452
Fastighetsel	-828 363	-797 935
Uppvärmning	-1 848 993	-1 878 471
Sophantering och återvinning	-141 316	-132 753
Förvaltningsarvode drift	-244 941	-353 904
Summa driftskostnader	-7 056 398	-6 450 033

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 526 698	-1 301 961
Lokalkostnader	-600	0
IT-kostnader	-7 484	-18 092
Arvode, yrkesrevisorer	-34 331	-33 419
Övriga förvaltningskostnader	-46 912	-49 662
Kreditupplysningar	-2 276	-1 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 628	-33 404
Kontorsmateriel	0	-2 273
Telefon och porto	-23 303	-46 134
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 198	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 690	-12 690
Konsultarvoden	-13 653	0
Bankkostnader	-5 680	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-1 722 252	-1 500 259

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	82 022 359	81 966 342
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
	127 397 861	127 341 843
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 397 861	127 341 843
Ackumulerade 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	-26 400 000	-31 200 000
Porttelefon	-63 264	-126 529
	-60 911 051	-59 450 437
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	-262 500
Årets avskrivning fasad	-412 500	-412 500
Årets avskrivning övrig ombyggnad	-77 892	-77 892
Årets avskrivning fönster	-625 000	-625 000
	-3 809 524	-3 809 524
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 720 575	-60 911 051
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 677 286	66 486 810
Varav		
Stam- och badrumsrenovering	0	2 400 000
Porttelefon	284 691	316 323
Balkong	9 909 375	10 171 875
Fasad	19 696 875	20 109 375
Övrig ombyggnad	2 942 595	3 020 487
Fönster	29 843 750	30 468 750

Taxeringsvärden

Bostäder	196 800 000	196 800 000
Lokaler	5 388 000	5 388 000

Totalt taxeringsvärde	202 188 000	202 188 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 800 000</i>	<i>140 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 362 000</i>	<i>61 362 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	275 832	701 307
Automatisering garage	305 188	
	581 020	701 307
Summa anskaffningsvärde vid årets början	581 020	701 307
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny-och ombyggnad		
Automatisering garageport	-	305 188
Årets utrangering		
Traktor	-	-425 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	581 020	581 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-275 832	-701 307
Automatisering garageport	-22 889	
	-298 721	-701 307
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning automatisering garage	-30 519	-22 889
	-30 519	-22 889
Årets utrangering		
Årets utrangering traktor	-	425 475
	-	425 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-329 240	-298 721
Restvärde enligt plan vid årets slut	251 780	282 911
Varav		
Automatisering garageport	251 780	282 911

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Trapphus	660 639	206 375
Årets pågående ombyggnation		
Trapphus	379 919	454 264
Laddstolpar	347 000	
Omklassificering till underhåll	-206 375	-
Vid årets slut	1 181 183	660 639

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar Inresseföreningen Bohus Älvsborg	405 000	405 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	405 000	405 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	114 169	13 416
Förutbetalda försäkringspremier	171 875	153 220
Förutbetalda driftkostnader	7 845	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	290 833	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 684	55 503
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 128	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	286 970
Förutbetald tomträtsavgäld	335 510	335 510
Förutbetalda leasingavgifter	0	233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982 045	844 851

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	53 937 500	56 187 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 237 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 250 000	-2 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 450 000	53 937 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2024-02-14	16 987 500,00	0,00	450 000,00	16 537 500,00
SBAB	1,02%	2023-08-09	16 950 000,00	0,00	400 000,00	16 550 000,00
SBAB	0,99%	2025-05-02	11 912 500,00	0,00	950 00,00	10 962 500,00
SBAB	1,93%	2027-02-12	10 337 500,00	0,00	450 000,00	9 887 500,00
Summa			56 187 500,00	0,00	2 250 000,00	53 937 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 42 687 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 16 538 tkr och 16 550 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	0	42 515
Upplupna sociala avgifter	0	13 358
Upplupna räntekostnader	98 066	31 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 007	0
Upplupna elkostnader	74 043	67 698
Upplupna värmekostnader	82 302	82 819
Upplupna kostnader för renhållning	10 263	9 894
Upplupna revisionsarvoden	21 819	23 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 044	67 157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 325 828	1 282 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 741 372	1 620 315

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	62 648 000	62 648 000

Not Eventualförpliktelser	2023-06-30	2022-06-30
Fastigo	12 633	12 633

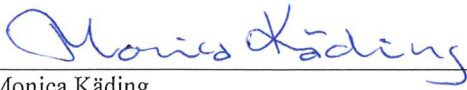
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen ta laddstolpar i bruk samt installera IMD automatisk avläsning av el för varje lägenhet. Under nästa räkenskapsår har även föreningen gått över från fast elavtal till mixavtal. 

Styrelsens underskrifter

Uddevallo 4/10-23

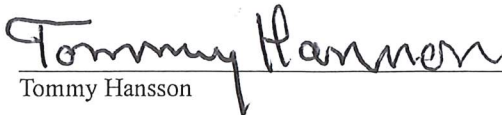
Ort och datum



Monica Käding



Elisabeth Näverå



Tommy Hansson



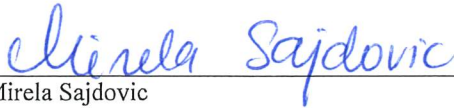
Cilla Rödén



Morgan Ehrn



Marlene Pors



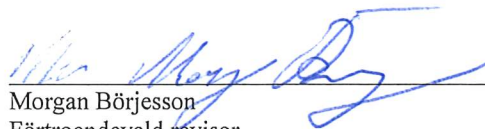
Mirela Sajdovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/10 2023

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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 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. 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 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 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 19 oktober 2023
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 innehas 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

