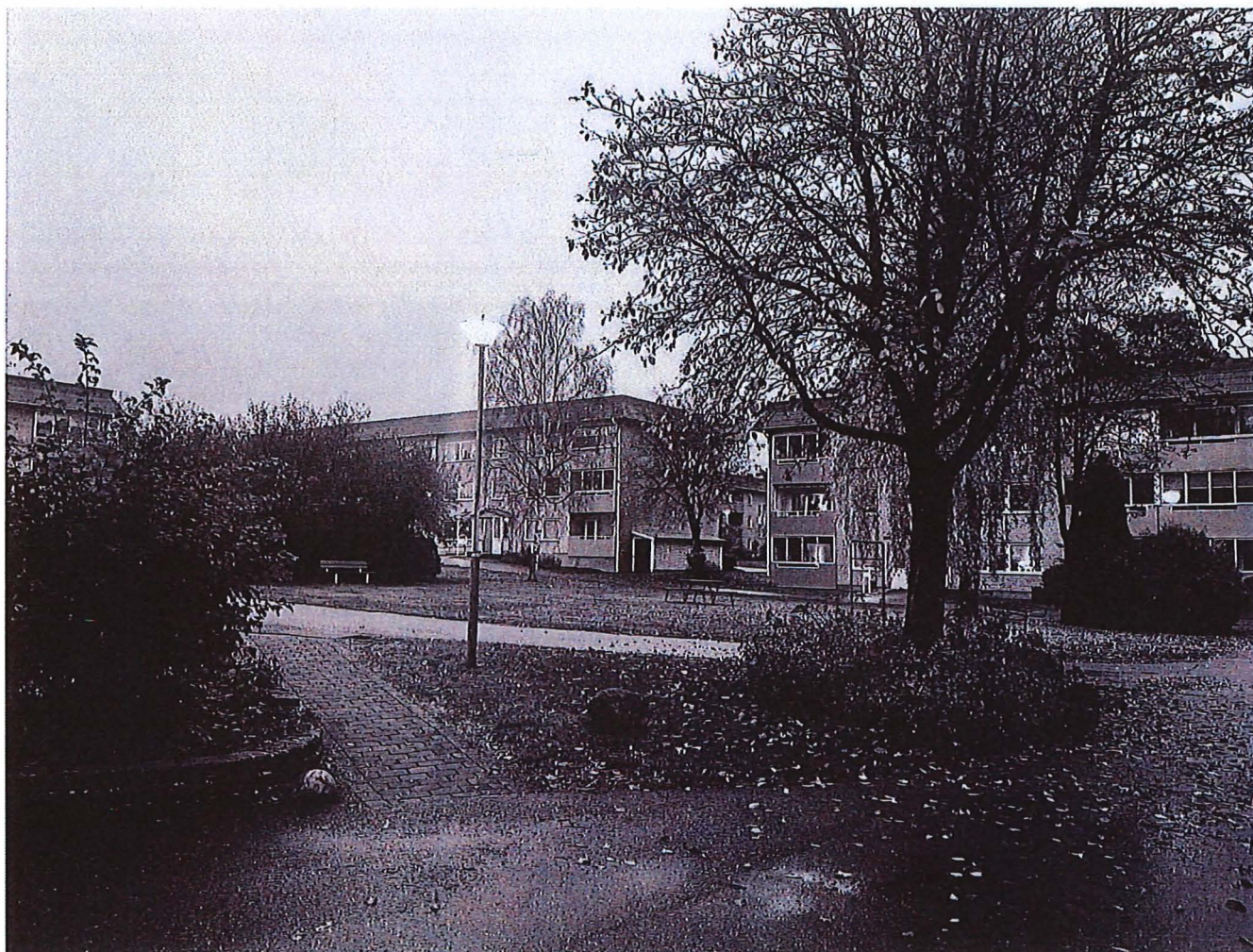


# Årsredovisning

RB BRF Kören i  
Uddevalla  
Org nr: 758500-2343

2021-07-01 – 2022-06-30



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kören i  
Uddevalla 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 3 605 039 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 2 715 tkr (fg år ett överskott med 252 tkr).

Driftkostnaderna totalt i föreningen ligger i nivå med föregående år. Tv- och bredbandsavgifterna har minskat eftersom föreningen bytte leverantör f.g.år och då fick en tillfälligt högre kostnad pgav bytet, fastighetsel- och vattenkostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 257% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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. Föreningen innehar 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetsskötarexpedition och en som övernattningslägenhet. 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 oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-06-01 avseende Kören 2, 2028-12-01 avseende Kören 3 och 2031-04-01 avseende Kören 1. *Ja*

| <b>Lägenhetsfördelning</b>         |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Standard</b>                    | <b>Antal</b> |
| 1 rum och kök                      | 15           |
| 2 rum och kök                      | 108          |
| 3 rum och kök                      | 132          |
| 4 rum och kök                      | 12           |
| Summa                              | 267          |
| <b>Dessutom tillkommer</b>         |              |
| <b>Användning</b>                  | <b>Antal</b> |
| Antal förråd och lokaler           | 68           |
| Antal parkeringsplatser och garage | 196          |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 60 081 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 19 985 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 547 m <sup>2</sup>    |
| Årets taxeringsvärde          | 221 538 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 209 866 000 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 289 tkr och planerat underhåll för 420 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 23 721 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2022/2023 uppgår till 500 tkr. Föreningens fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 16 912 tkr.

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

#### **Tidigare utförda investeringar och underhåll**

| <b>Beskrivning</b>          | <b>År</b> |
|-----------------------------|-----------|
| Stam- och badrumsrenovering | 2006/2007 |
| Ränndalar och elslingor     | 2011      |
| Fönster                     | 2018      |

#### **Årets utförda underhåll (i kr)**

| <b>Beskrivning</b> | <b>Belopp</b>                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Installationer     | 169 866                                                                                     |
| Husropp utvändigt  | 250 000  |

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-11-23 och därpå följande konstituerande styrelsemöte hade styrelsen fram till extra föreningsstämma 2022-03-08 följande sammansättning:

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m 2022-03-07</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Roy Rindestrand            | Ordförande         | 2022-03-07                     |
| Marit Tyft                 | Sekreterare        | 2022-03-07                     |
| Agneta Magnusson           | Vice ordförande    | 2022-03-07                     |
| Björn Carlsson             | Ledamot            | 2022-03-07                     |
| Per Olof Karlsson          | Ledamot            | 2022-03-07                     |
| Lise-Lotte Johansson       | Ledamot Riksbyggen | 2022-03-07                     |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m 2022-03-07</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Annelie Grönberg           | Suppleant            | 2022-03-07                     |
| Mohammad Jawshani          | Suppleant            | 2022-03-07                     |
| Kristian Bäckström         | Suppleant Riksbyggen | 2022-03-07                     |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>       | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022</b> |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB      |                        |                                           |
| Ansvarig revisor: Louise Ekström | Auktoriserad revisor   | 2022                                      |
| Jörgen Andersson                 | Förtroendevald revisor | 2022                                      |

På extrastämma föreningsstämma 2022-03-08 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat fr.o.m 2022-03-08 t.o.m ordinarie stämma 2022</b> |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| Marit Tyft                 | Ordförande         | 2022                                                        |
| Mohammad Jawshani          | Vice ordförande    | 2022                                                        |
| Annelie Grönberg           | Sekreterare        | 2023                                                        |
| Björn Carlsson             | Ledamot            | 2023                                                        |
| Carina Närbo               | Ledamot            | 2022                                                        |
| Lise-Lotte Johansson       | Ledamot Riksbyggen | 2022                                                        |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat fr.o.m 2022-03-08 t.o.m ordinarie stämma 2022</b> |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Daniel Juhlin              | Suppleant            | 2023                                                        |
| Kent Albinsson             | Suppleant            | 2022                                                        |
| Kristian Bäckström         | Suppleant Riksbyggen | 2022                                                        |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>       | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022</b> |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB      |                        |                                           |
| Ansvarig revisor: Louise Ekström | Auktoriserad revisor   | 2022                                      |
| Jörgen Andersson                 | Förtroendevald revisor | 2022                                      |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022</b> |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Gerhard Wallin      | 2022                                      |
| Christer Carlsson   | 2022                                      |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat ett projekt med att utföra omläggning av taken till en kostnad av 15 900 tkr. Projektet beräknas att vara klart i december 2022 och kommer att finansieras dels genom egna medel med 7 900 tkr samt ny upplåning med 8 000 tkr (5 000 tkr har upplånats i juni månad 2022 och 3 000 tkr kommer att upplånas i oktober 2022). Projektet kommer när det är klart att tillgångsföras och läggas på avskrivningsplan 30 år.

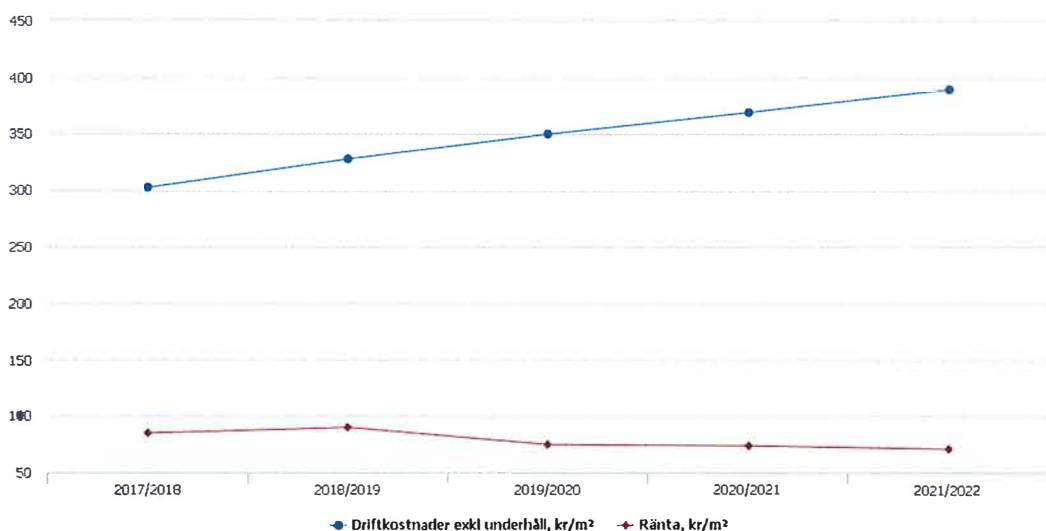
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 344 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 834 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                   | 17 836    | 17 398    | 17 242    | 16 929    | 16 523    |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 2 795     | 2 447     | 2 521     | 3 085     | 2 923     |
| Balansomslutning                                                  | 112 215   | 105 335   | 105 536   | 104 751   | 92 382    |
| Soliditet %                                                       | 20        | 18        | 16        | 14        | 12        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 213       | 257       | 204       | 198       | 104       |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 36        | 82        | -         | -         | -         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                | 834       | 818       | 806       | 790       | 769       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²                              | 389       | 369       | 350       | 328       | 303       |
| Ränta, kr/m²                                                      | 71        | 74        | 75        | 90        | 95        |
| Lån, kr/m²                                                        | 4 174     | 4 039     | 4 156     | 4 278     | 3 660     |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 749 882       | 16 831 851     | -1 840 089          | 2 446 945      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 2 446 945           | -2 446 945     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 500 000        | -500 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -419 866       | 419 866             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 2 795 034      |
| Vid årets slut                    | 1 749 882       | 16 911 985     | 526 722             | 2 795 034      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 606 856          |
| Årets resultat                          | 2 795 034        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -500 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 419 866          |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 321 755</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 321 755**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 17 835 835               | 17 398 208               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 88 042                   | 96 939                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>17 923 877</b>        | <b>17 495 147</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -8 403 293               | -8 177 041               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -2 555 663               | -2 513 410               |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -239 365                 | -237 607                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -2 584 924               | -2 701 332               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-13 783 244</b>       | <b>-13 629 391</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>4 140 633</b>         | <b>3 865 756</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 73 632                   | 73 632                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 41 398                   | 27 199                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -1 460 629               | -1 519 642               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-1 345 599</b>        | <b>-1 418 811</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>2 795 034</b>         | <b>2 446 945</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>2 795 034</b>         | <b>2 446 945</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                  |       |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                         |       | -500 000                 | -2 800 000               |
| Ianspråkstagande av underhållsfond                     |       | 419 866                  | 605 414                  |
| <b>Årets resultat efter fondförändring</b>             |       | <b>2 714 900</b>         | <b>252 359</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-06-30         | 2021-06-30         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 85 955 299         | 88 828 866         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 2 001 358          | 1 693 131          |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 10 | 8 375 000          | 19 585             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>96 331 658</b>  | <b>90 541 582</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 767 000            | 767 000            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar       | Not 12 | -                  | -                  |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>767 000</b>     | <b>767 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>97 098 658</b>  | <b>91 308 582</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 400                | 24 737             |
| Övriga fordringar                              |        | 14 278             | 13 993             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 1 496 175          | 1 238 438          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 510 853</b>   | <b>1 277 168</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 13 605 764         | 12 749 246         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>13 605 764</b>  | <b>12 749 246</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>15 116 617</b>  | <b>14 026 414</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>112 215 276</b> | <b>105 334 996</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-06-30         | 2021-06-30         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 749 882          | 1 749 882          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 16 911 986         | 16 831 851         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>18 661 868</b>  | <b>18 581 733</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 526 722            | -1 840 089         |
| Årets resultat                               |        | 2 795 034          | 2 446 945          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 321 755</b>   | <b>606 856</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>21 983 623</b>  | <b>19 188 589</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 48 736 822         | 68 981 930         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>48 736 822</b>  | <b>68 981 930</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 36 960 108         | 13 952 772         |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 494 792          | 944 090            |
| Skatteskulder                                |        | 7 318              | 34 700             |
| Övriga skulder                               |        | -                  | 263                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 032 613          | 2 232 652          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>41 494 831</b>  | <b>17 164 477</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>112 215 276</b> | <b>105 334 996</b> |

Je

# 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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

## Standardförbättringar

| Anläggningstillgångar      | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|----------------------------|---------------------|----------|--------|
| Stam och badrumsrenovering | Linjär              | 50       | 2055   |
| Ränndalar och elslingor    | Linjär              | 16       | 2027   |
| Fönster                    | Linjär              | 60       | 2078   |
| Uteplats                   | Linjär              | 15       | 2030   |
| Installation, Passersystem | Linjär              | 15       | 2036   |
| Trafikbommar 3 st          | Linjär              | 20       | 2041   |

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 16 669 584               | 16 343 751               |
| Hyrer, lokaler                        | 74 168                   | 74 168                   |
| Hyrer, garage                         | 467 892                  | 469 856                  |
| Hyrer, p-platser                      | 15 840                   | 15 840                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -977                     | -138                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -7 957                   | -9 372                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -770                     | -110                     |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 324                      | 162                      |
| Elavgifter                            | 617 731                  | 504 051                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>17 835 835</b>        | <b>17 398 208</b>        |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 65 366                   | 63 319                   |
| Fakturerade kostnader               | -                        | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 22 676                   | 33 440                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>88 042</b>            | <b>96 939</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -419 866                 | -605 414                 |
| Reparationer                         | -288 932                 | -248 649                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -422 953                 | -420 213                 |
| Tomträttsavgäld                      | -964 315                 | -853 575                 |
| Försäkringspremier                   | -315 532                 | -286 351                 |
| Kabel- och digital-TV                | -760 050                 | -1 086 521               |
| Återbäring från Riksbyggen           | 27 100                   | 24 900                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 138                   | -2 673                   |
| Serviceavtal                         | -27 948                  | -26 618                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -                        | -88 657                  |
| Bevakningskostnader                  | -6 090                   | -5 760                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -14 671                  | -                        |
| Förbrukningsinventarier/material     | -90 264                  | -83 565                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -79 375                  | -52 188                  |
| Vatten                               | -1 328 897               | -1 006 275               |
| Fastighetsel                         | -1 627 422               | -1 354 252               |
| Uppvärmning                          | -1 881 362               | -1 857 357               |
| Sophantering och återvinning         | -198 579                 | -195 158                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -                        | -28 715                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-8 403 293</b>        | <b>-8 177 041</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -2 374 387               | -2 341 242               |
| Lokalkostnader                             | -1 520                   | -                        |
| IT-kostnader                               | -3 039                   | -7 717                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -26 788                  | -25 319                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -61 101                  | -35 189                  |
| Kreditupplysningar                         | -604                     | -422                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -39 778                  | -44 363                  |
| Kontorsmateriel                            | -15 814                  | -22 485                  |
| Telefon och porto                          | -15 838                  | -19 258                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 549                  | -12 549                  |
| Bankkostnader                              | -2 146                   | -2 616                   |
| Övriga externa kostnader                   | -2 100                   | -2 250                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 555 663</b>        | <b>-2 513 410</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -96 608                  | -95 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -101 430                 | -99 960                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -4 500                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 814                   | -6 024                   |
| Sociala kostnader                                     | -34 513                  | -31 923                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-239 365</b>          | <b>-237 607</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2021-07-01<br/>2022-06-30</b> | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -188 839                         | -321 334                         |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -9 887                           | -9 887                           |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -22 743                          | -1 814                           |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -2 241 385                       | -2 241 385                       |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -441                             | -5 283                           |
| Avskrivning Installationer                                     | -121 630                         | -121 630                         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-2 584 924</b>                | <b>-2 701 332</b>                |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                             | <b>2022-06-30</b>  | <b>2021-06-30</b>  |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>     |                    |                    |
| Byggnader                   | 21 294 543         | 21 294 543         |
| Överbyggnad p-däck          | 1 688 309          | 1 688 309          |
| Injustering värmesystem     | 575 488            | 575 488            |
| Stam- och badrumsrenovering | 72 274 819         | 72 274 819         |
| Rännदार och elslingor       | 3 180 000          | 3 180 000          |
| Markanläggning              | 148 298            | 148 298            |
| Fönster                     | 32 600 000         | 32 600 000         |
|                             | <b>131 761 457</b> | <b>131 761 457</b> |

**Årets anskaffningar****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****131 761 457      131 761 457****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                   | -16 104 184        | -15 782 850        |
| Överbyggnad p-däck          | -1 688 309         | -1 688 309         |
| Injustering värmesystem     | -575 488           | -575 488           |
| Stam- och badrumsrenovering | -21 275 849        | -19 775 334        |
| Rännदार och elslingor       | -2 039 582         | -1 839 791         |
| Fönster                     | -1 623 318         | -1 082 239         |
| Markanläggning              | -59 318            | -49 431            |
|                             | <b>-43 366 047</b> | <b>-40 793 442</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader                   | -188 839          | -321 334          |
| Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering | -1 500 515        | -1 500 515        |
| Årets avskrivning rännदार och elslingor       | -199 791          | -199 791          |
| Fönster                                       | -541 079          | -541 079          |
| Markanläggning                                | -9 887            | -9 887            |
|                                               | <b>-2 440 111</b> | <b>-2 572 606</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-45 806 159      -43 366 047****Restvärde enligt plan vid årets slut****85 955 299      88 395 410**

**Varav**

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Byggnader                   | 5 001 520  | 5 190 359  |
| Stam- och badrumsrenovering | 49 498 454 | 50 998 969 |
| Ränndalar och elslingor     | 940 628    | 1 140 419  |
| Fönster                     | 30 435 603 | 30 976 682 |
| Markanläggningar            | 79 094     | 88 981     |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 219 800 000        | 206 800 000        |
| Lokaler                      | 1 738 000          | 3 066 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>221 538 000</b> | <b>209 866 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>156 738 000</i> | <i>145 066 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>64 800 000</i>  | <i>64 800 000</i>  |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2022-06-30</b> | <b>2021-06-30</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | 3 222 294         | 2 787 024         |
|                                               | <b>3 222 294</b>  | <b>2 787 024</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markinventarier, 3 st bommar                  | 19 585            | 435 270           |
|                                               | <b>19 585</b>     | <b>435 270</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>3 241 879</b>  | <b>3 222 294</b>  |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                            |                   |                 |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier   | -1 095 707        | -966 980        |
|                            | <b>-1 095 707</b> | <b>-966 980</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b> |                   |                 |
| Inventarier och verktyg    | -441              | -5 283          |
| Installationer             | -121 630          | -121 630        |
| Markinventarier            | -22 743           | -1 814          |
|                            | <b>-144 814</b>   | <b>-128 727</b> |

**Ackumulerade avskrivningar**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inventarier och verktyg                                | -1 240 521        | -1 095 707        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 240 521</b> | <b>-1 095 707</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 001 358</b>  | <b>2 126 587</b>  |

**Varav**

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Inventarier och verktyg        | 0         | 441       |
| Installationer                 | 1 571 060 | 1 692 690 |
| Bilar och andra transportmedel | 430 299   | 433 456   |

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation**

|                                      | 2022-06-30       | 2021-06-30    |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Vid årets början</b>              | 19 585           | -             |
| Årets förändring markinventarier     | -19 585          | 19 585        |
| Årets tillkommande omläggning av tak | 8 375 000        | -             |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>8 375 000</b> | <b>19 585</b> |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening           | 767 000        | 767 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>767 000</b> | <b>767 000</b> |

**Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                                                                              | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bostadsrättslägenheter *                                                                                                                     | -          | -          |
| <i>* Avser innehav av 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetsskötarexpedition och en som övernattningslägenhet.</i> |            |            |
| <b>Summa övriga finansiella anläggningstillgångar</b>                                                                                        | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna ränteutgifter                                    | 15 556           | 13 403           |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 157 739          | 157 793          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 598 449          | 588 744          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 126 657          | -                |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 101 775          | 10 183           |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 496 000          | 468 315          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 496 175</b> | <b>1 238 438</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 7 292 856         | 9 460 402         |
| Transaktionskonto           | 6 312 908         | 3 288 844         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>13 605 764</b> | <b>12 749 246</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 85 696 930        | 82 934 702        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -2 571 108        | -2 237 772        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -34 389 000       | -11 715 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>48 736 822</b> | <b>68 981 930</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,54%     | 2022-11-25          | 10 100 000,00        | 0,00                 | 600 000,00          | 9 500 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,98%     | 2023-01-25          | 14 312 500,00        | 0,00                 | 250 000,00          | 14 062 500,00        |
| SWEDBANK     | 1,77%     | 2023-02-24          | 12 104 500,00        | 0,00                 | 214 000,00          | 11 890 500,00        |
| SWEDBANK     | 3,89%     | 2025-06-18          | 0,00                 | 5 000 000,00         | 0,00                | 5 000 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,03%     | 2026-08-25          | 12 045 000,00        | 0,00                 | 330 000,00          | 11 715 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,63%     | 2027-04-23          | 2 839 254,00         | 0,00                 | 83 772,00           | 2 755 482,00         |
| SWEDBANK     | 2,17%     | 2028-11-24          | 23 760 000,00        | 0,00                 | 660 000,00          | 23 100 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,64%     | 2030-01-25          | 7 748 448,00         | 25 000,00            | 100 000,00          | 7 673 448,00         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>82 909 702,00</b> | <b>5 025 000,00</b>  | <b>2 237 772,00</b> | <b>85 696 930,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 571 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 284 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 72 841 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 tre lån om 34 389 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna arvoden                                          | 57 867           | 203 684          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 11 685           | 31 347           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 285 544          | 294 804          |
| Upplupna elkostnader                                      | 134 270          | 99 613           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 84 084           | 91 050           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 15 424           | 15 065           |
| Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster           | -                | 63 218           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 3 000            | 3 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 26 218           | 38 746           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 414 520        | 1 392 126        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 032 613</b> | <b>2 232 652</b> |

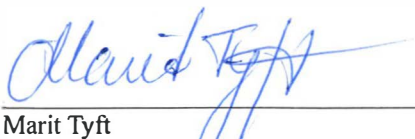
**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 91 020 000 | 91 020 000 |

## Styrelsens underskrifter

Uddevalla 22-10-20

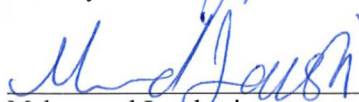
Ort och datum



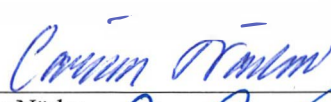
Marit Tyft



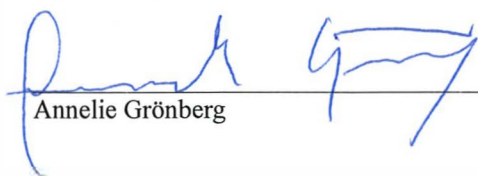
Björn Carlsson



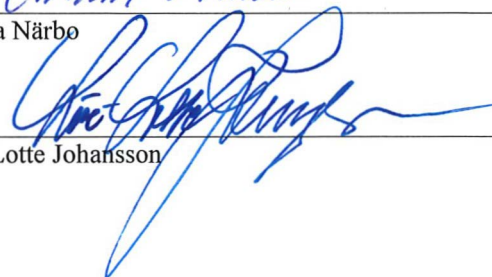
Mohammad Jawshani



Carina Närbo



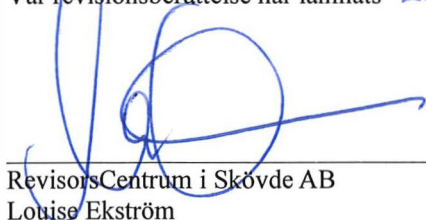
Annelie Grönberg



Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

28 oktober 2022



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



Jörgen Andersson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Kören i Uddevalla

Org.nr 758500-2343

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kören i Uddevalla 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets/ansvar* i *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, förfälskning, 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 RB BRF Kören i Uddevalla 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde & Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JÖRGEN ANDERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19630218xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-10-27 12:09:59 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-10-28 08:24:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumentnyckel: 6FEJB-TOXWP-115JB-EGSTZ-UNQZ1-VNX1K

# 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.

### **Arsavgift**

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.

### **Arsredovisning**

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.

---

# RB BRF Kören i Uddevalla

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF Kören i  
Uddevalla 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](http://www.riksbyggen.se)

