
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Iden i Uddevalla
Org nr: 758500-1493



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är högre än föregående år och uppgår till 1 553 tkr (fg år 991 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna är något lägre än fg år eftersom föreningen har betalat av ett lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 218% till 93%.

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 218% till 294%.

I resultatet ingår avskrivningar med 803 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Iden 1 och 2 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 138 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1959. Fastigheternas adresser är Österled 19, Åsperödsvägen 4-14, 451 34 Uddevalla. Föreningen har även servitut i kv Dammrudan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	46
3 rum och kök	71
4 rum och kök	15
Totalt	138

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	9	
Antal garage	23	(1 garage för skötselpersonal)
Antal p-platser	145	

Total tomtarea 16 859 m² + 3 000 m²

Total bostadsarea 9 226 m²

Lokaler 293 m²

Garagelokaler 417 m²


Årets taxeringsvärde 98 297 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 297 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen ek.förening	Fastighetsförvaltning
Luleå Energi AB	El- rörlig del
Telia	Serviceavtal fastighetsnät
ComHem AB/ Tele 2	Kabel -TV t o m 2024-09-01
Crawford	Portar
Uddevalla Brandservice / Presto	Brandredskap
Folksam	Försäkring
Infometric	Tjänsteleverantör av mätdata för laddstolpar 

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 52 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 144 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 714 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr och budgeterad avsättning för 2023–2024 uppgår till 1 900 tkr. Fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 9 505 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.


Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam och badrum	2002
Balkonginglasning - utbyggnad	2003
Byte lgh-dörrar, fönsterbyte, uppustning trapphus (golv, väggar, belysning)	2015
Tak (målning, byte av trasiga tegelpannor, snörasskydd)	2020
Nya belysningar inne/ute, tilläggsisolering vindar	2015
Lekplatser	2015
Ombyggnation samlingslokal	2018
Cirkulationspump	2019
Målning källargolv, trapphus och soprum	2021
VV pump byte	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte armaturer, programmering lås, utrymningsskyltar)	54 956
Huskropp utvändigt (målning dörrar)	12 763
Garage och p-platser (skyltar parkering)	14 785

Planerat underhåll

	År
Fasad (omfogning, putsning och fasadtvätt)	2023–2024
Byte belysningsarmaturer källare /vind	2023–2024 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Johansson	Ordförande	2024
Camilla Niklasson	Sekreterare	2024
Karl Petersson	Vice ordförande	2023
Lena Nelson	Ledamot	2023
Martin Karlsson	Ledamot	2023
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Mattsson	Suppleant	2024
Monika Andersson	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023
Ingela Johansson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Lundström	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Kjellberg	2023
Ragnar Johansson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret utfört statuskontroller av samtliga lägenheter, samt radonmätning av 57 st lägenheter. Föreningen har blivit momsregistrerad i samband med beställning av laddboxar som blev klara i juli 2023. Det blir 16 st laddpunkter som kan hyras för laddning av elbilar. Debitering av förbrukad el för laddning av elbilar kommer aviseras på avier med hjälp av Infometric som tjänsteleverantör. Föreningen har ansökt och blivit beviljad investeringsbidrag för laddboxar hos Naturvårdsverket med belopp 183 850 kr. Utöver detta har föreningen ansökt om elstöd pga höga elkostnader och fått utbetalt 41 893kr. Föreningen har tecknat avtal med Telia gällande TV, bredband, telefoni vilket kommer vara i drift från 2024-03-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 921	6 734	6 473	6 488	6 502
Resultat efter finansiella poster	1 553	992	399	1 506	1 673
Resultat exklusive avskrivningar	2 356	1 795	1 200	2 307	2 473
Balansomslutning	21 288	20 486	20 816	21 772	21 484
Soliditet %	50	45	39	36	29
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	93	218	197	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	294	218	197	199	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	696	676	676	676
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	299	284	272	284
Ränta, kr/m ²	12	13	16	19	20
Underhållsfond, kr/m ²	999	871	777	738	605
Lån, kr/m ²	949	1 072	1 209	1 345	1 479

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *Je*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	385 285	8 287 820	-481 736	991 620
Disposition enl. årsstämmobeslut			991 620	-991 620
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-82 504	82 504	
Årets resultat				1 553 115
Vid årets slut	385 285	9 505 316	-707 612	1 553 115

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	509 884
Årets resultat	1 553 115
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 504
Summa	845 503

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 845 503

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 921 528	6 734 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 082	34 817
Summa rörelseintäkter		6 998 610	6 769 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 825 974	-3 255 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 583 456	-1 514 426
Personalkostnader	Not 6	-208 997	-109 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-803 426	-803 426
Summa rörelsekostnader		-5 421 853	-5 683 713
Rörelseresultat		1 576 757	1 085 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 140	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 824	12 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 606	-126 323
Summa finansiella poster		-23 642	-93 959
Resultat efter finansiella poster		1 553 115	991 620
Årets resultat		1 553 115	991 620

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 243 414	15 043 811
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	9 090	12 120
Summa materiella anläggningstillgångar		14 252 504	15 055 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		14 459 504	15 262 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar		9 587	9 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	532 341	451 460
Summa kortfristiga fordringar		541 928	460 897
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 286 288	4 762 299
Summa kassa och bank		4 286 288	4 762 299
Summa omsättningstillgångar		6 828 216	5 223 196
Summa tillgångar		21 287 720	20 486 127

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	385 285	385 285	
Fond för yttre underhåll	9 505 317	8 287 820	
Summa bundet eget kapital	9 890 602	8 673 105	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-707 612	-481 736	
Årets resultat	1 553 115	991 620	
Summa fritt eget kapital	845 503	509 884	
Summa eget kapital	10 736 104	9 182 990	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 225 000	8 905 000
Summa långfristiga skulder		3 225 000	8 905 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 805 000	1 300 000
Leverantörsskulder		625 856	426 583
Skatteskulder		17 540	6 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	878 219	664 675
Summa kortfristiga skulder		7 326 616	2 398 137
Summa eget kapital och skulder		21 287 720	20 486 127

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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
Byggnader	Linjär	44
Standardförbättringar	Linjär	20
Balkonginglasning	Linjär	36
Fönsterreparation	Linjär	28
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark 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	6 611 304	6 422 556
Hyror, lokaler	41 148	39 378
Hyror, garage	48 438	45 822
Hyror, p-platser	222 504	220 768
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 166	-12 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-285
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 692	-6 923
Bränsleavgifter, bostäder	25 992	26 071
Summa nettoomsättning	6 921 528	6 734 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	21 289	28 014
Erhållna statliga bidrag -elstöd	41 893	0
Övriga rörelseintäkter uthyrning av festlokal, andrahandsuthyrning och påminnelser	13 900	6 804
Summa övriga rörelseintäkter	77 082	34 817

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-82 504	-411 960
Reparationer	-51 983	-156 837
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 485	-218 035
Arrendeavgifter	-1 000	-1 325
Försäkringspremier	-139 109	-131 000
Kabel- och digital-TV	-109 617	-102 508
Pcb/Radonsanering	-2 242	0
Återbäring från Riksbyggen	13 200	16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 007	-8 591
Serviceavtal	-3 122	-2 145
Obligatoriska besiktningar	-5 250	0
Snö- och halkbekämpning	-11 921	-20 056
Statuskontroll	-158 750	0
Förbrukningsinventarier	-2 398	-5 726
Frakter och transporter	0	-409
Vatten	-495 151	-459 293
Fastighetsel	-242 583	-271 492
Uppvärmning	-1 101 008	-1 050 343
Sophantering och återvinning	-156 786	-140 556
Trädgårdsskötsel och övrigt drift	-42 258	-292 561
Summa driftskostnader	-2 825 974	-3 255 936

Je

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 440 976	-1 404 203
Lokalkostnader	-760	-950
IT-kostnader	-1 343	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 644	-24 394
Övriga förvaltningskostnader	-37 325	-33 290
Kreditupplysningar	-224	-1 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 349	-32 365
Kontorsmateriel	-479	-2 395
Telefon och porto	0	-7 646
Medlems- och föreningsavgifter	-6 345	-6 345
Konsultarvoden	-48 750	0
Bankkostnader	-5 263	-1 135
Summa övriga externa kostnader	-1 583 456	-1 514 426

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 212
Styrelsearvoden *	-143 687	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (revisor) *	-18 050	-50 000
Pensionskostnader	0	-52
Sociala kostnader *	-47 260	-16 662
Summa personalkostnader	-208 997	-109 925

*Personalkostnaderna är något högre då den innehåller personalkostnader för både 2021/2022 utbetalda i september 2022, samt personalkostnader 2022/2023 som har inte blivit utbetalda per 2023-06-30.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar standardförbättringar	-800 396	-800 396
Avskrivning inventarier och verktyg	-3 030	-3 030
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-803 426	-803 426

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Rikbyggen ek.förening	4 140	19 872
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 140	19 872

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	32 040	-6 188
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	49 473	18 149
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	102	531
Övriga ränteintäkter Skatteverket	210	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 824	12 492

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 554 463	5 554 463
Mark	445 000	445 000
Standardförbättring	37 272 150	37 272 150
	43 271 613	43 271 613
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 271 613	43 271 613

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 554 463	-5 554 463
Standardförbättringar	-22 673 339	-21 872 943
	-28 227 802	-27 427 406

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-800 396	-800 396
	-800 396	-800 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-29 028 198	-28 227 802
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	14 243 504	15 043 811
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	445 000	445 000
Standardförbättringar	13 798 504	14 598 811

Taxeringsvärden

Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1 297 000	1 297 000

Totalt taxeringsvärde

	98 297 000	98 297 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	68 679 000	68 679 000
--	------------	------------

varav mark

	29 618 000	29 618 000
--	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 150	0
	15 150	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	15 150
	0	15 150
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 150	15 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 030	0
	-3 030	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 030	-3 030
	-3 030	-3 030
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 060	-3 030
	-6 060	-3 030
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 090	12 120
Varav		
Inventarier och verktyg	9 090	12 120

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	207 000	207 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	207 000	207 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	55 362	5 889
Förutbetalda försäkringspremier	73 556	65 554
Förutbetalt förvaltningsarvode	365 982	354 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 416	24 796
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	224	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 802	715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 341	451 460

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel SBAB	2 491 468	3 464 381
Företagskonto / Swish	1 313	565
Transaktionskonto Swedbank	1 793 507	1 297 354
Summa kassa och bank	4 286 288	4 762 299

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	9 030 000	10 205 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 005 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 225 000	8 905 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,04%	2024-01-25	375 000,00	0,00	375 000,00	0,00
SWEDBANK	1,54%	2024-01-25	1 305 000,00	0,00	0,00	1 305 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-01-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,45%	2024-02-23	1 600 000,00	0,00	200 000,00	1 400 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-04-25	2 175 000,00	0,00	100 000,00	2 075 000,00
SWEDBANK	1,04%	2025-08-25	2 250 000,00	0,00	500 000,00	1 750 000,00
Summa			10 205 000,00	0,00	1 175 000,00	9 030 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de närmaste fem åren är 4 000 000 kr. Resterande skuld på 5 030 000 kr 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: (Swedbank) lån om 1 305 000 kr och 1 400 000 kr, samt (Stadshypotek) lån om 2 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Je


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	32 095	0
Upplupna räntekostnader	8 858	10 709
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 785	0
Upplupna elkostnader	17 784	15 798
Upplupna värmekostnader	52 679	51 974
Upplupna kostnader för renhållning	12 727	12 727
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden och vicevärdarvoden	102 150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 751	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 390	553 467
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	878 219	664 675

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	24 002 300	24 002 300

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

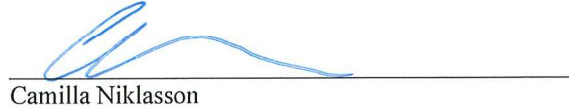
Föreningen har efter räkenskapsåret installerat laddboxar och ansökt om utbetalning av investeringsbidrag på 183 850 kr från Naturvårdsverket som betalas ut under september 2023. Föreningen har även beställt genomgång och uppstart av systematiskt brandskyddsarbete (SBA) från Riksbyggen. 

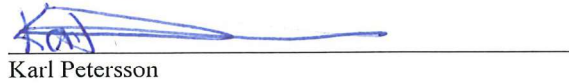
Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2023-10-26

Ort och datum


Gunnar Johansson


Camilla Niklasson

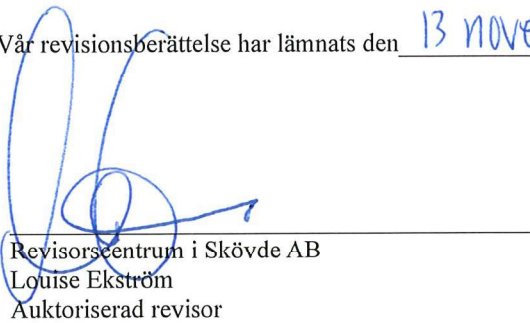

Karl Petersson

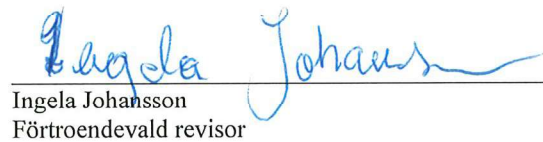

Martin Karlsson


Lena Nelson


Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 november 2023


Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Ingela Johansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden i Uddevalla

Org.nr 758500-1493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden i Uddevalla 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 årsredovisningstagen. 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* 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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 revis-

ionssed 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 revisionsred 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 Iden i Uddevalla 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ingela Johansson
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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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 planenliga 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 Iden i Uddevalla

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Iden 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

