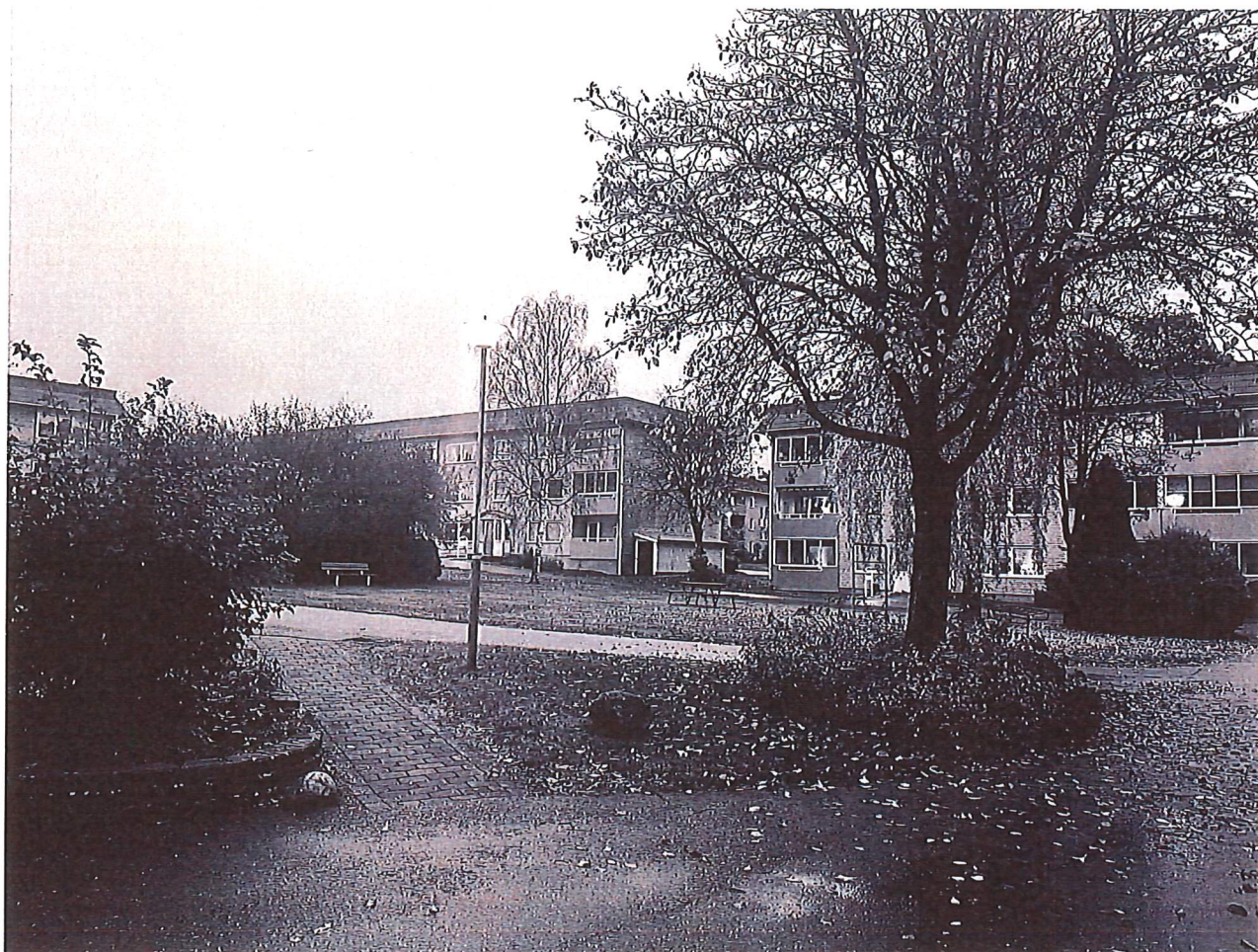


---

# Årsredovisning

RB BRF Kören i  
Uddevalla  
Org nr: 758500-2343

2022-07-01 – 2023-06-30



---

# 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

2022-07-01 till 2023-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 605 039 kr.

Årets resultat visar efter fondförändring ett överskott med 1 398 tkr (f.g.år ett överskott med 2 715 tkr). Driftskostnaderna exkl. årets underhåll och reparationer har ökat jämfört med f.g.år främst beroende på ökade el- och vattenkostnader. Under året har en vattenläcka åtgärdats och därav kommer vattenförbrukningen och följdaktligen vattenkostnaderna att minska. Räntekostnaderna har stigit jämfört med f.g.år p.g.av villkorsändringar under året och ökade räntekostnader för nyupptaget lån i samband med omläggnigen av tak.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 182%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 748 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 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/fastighetskötarexpedition 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.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	108
3 rum och kök	132
4 rum och kök	12



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
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	221 538 000 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 260 och planerat underhåll för 992. 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 april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 25 571 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2023/2024 uppgår till 289 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 16 420 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll och investeringar.

### Tidigare utförda investeringar och underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2006/2007
Rännalar och elslingor (elslingor utrangerats 2023)	2011
Fönster	2018

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	166 311
Installationer	440 587
Huskropp utvändigt	385 386

Föreningen har under verksamhetsåret slutfört ett takprojekt med omläggning av taken till en total kostnad av 15 900 tkr. Projektet har finansierats genom dels egna medel med 7 900 tkr och ny upplåning med 8 000 tkr. Projektet har tillgångsförts och lagts på avskrivningsplan med 30 år gällande tak och nya elslingor med 15 år.





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marit Tyft	Ordförande	2024
Mohammad Jawshani	Vice ordförande	2024
Björn Carlsson	Ledamot	2023
Carina Närbo	Ledamot	2024
Annelie Grönberg	Sekreterare	2023
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Juhlin	Suppleant	2023
Leif Johansson	Suppleant	2024
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2023
Jörgen Andersson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gerhard Wallin	2023
Christer Carlsson, ordförande	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 338 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

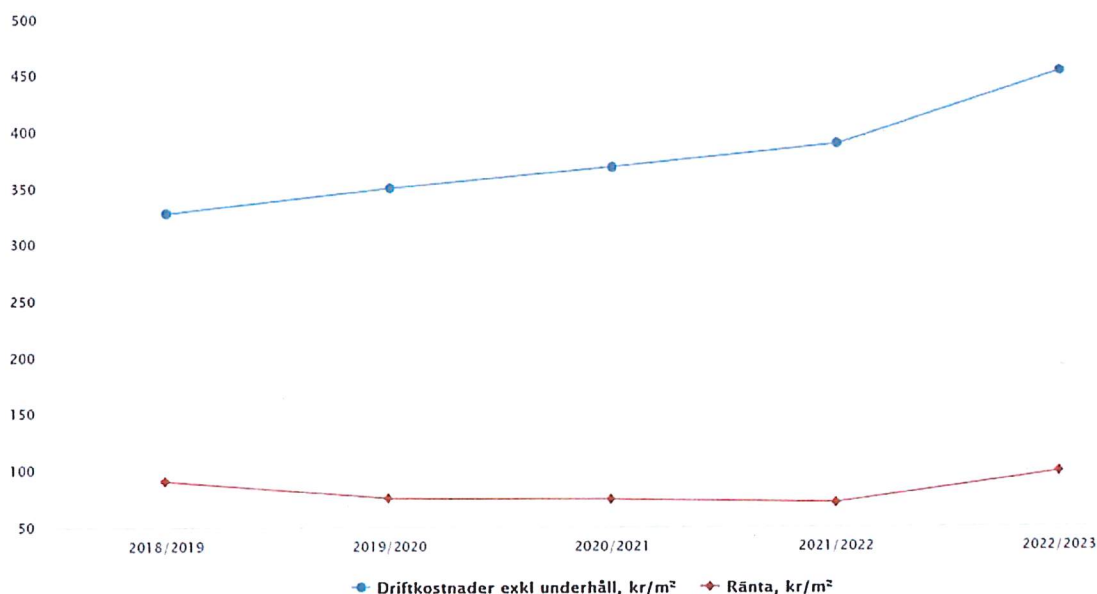
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2023-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	18 376	17 836	17 398	17 242	16 929
Resultat efter finansiella poster	905	2 795	2 447	2 521	3 085
Balansomslutning	112 194	112 215	105 335	105 536	104 751
Soliditet %	20	20	18	16	14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	182	213	257	204	198
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	182	36	82	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	851	834	818	806	790
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	453	389	369	350	328
Ränta, kr/m²	98	71	74	75	90
Lån, kr/m²	4 192	4 174	4 039	4 156	4 278

**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	16 911 986	526 722	2 795 034
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 795 034	-2 795 034
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-992 284	992 284	
Årets resultat				905 290
Vid årets slut	1 749 882	16 419 702	3 814 040	905 290

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 321 755
Årets resultat	905 290
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	992 284

**Summa** 4 719 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 719 330

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 376 075	17 835 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	607 191	88 042
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 983 266</b>	<b>17 923 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 300 828	-8 403 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 599 167	-2 555 663
Personalkostnader	Not 6	-179 472	-239 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 748 373	-2 584 924
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-379 703	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 207 544</b>	<b>-13 783 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 775 722</b>	<b>4 140 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 340	73 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 547	41 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 005 319	-1 460 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 870 432</b>	<b>-1 345 599</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>905 290</b>	<b>2 795 034</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>905 290</b>	<b>2 795 034</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		992 284	419 866
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>1 397 574</b>	<b>2 714 900</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	98 792 079	85 955 2999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 695 024	2 001 358
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	-	8 375 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 487 103</b>	<b>96 331 658</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	767 000	767 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>767 000</b>	<b>767 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 254 103</b>	<b>97 098 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 541	400
Övriga fordringar		17 025	14 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 742 476	1 496 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 799 041</b>	<b>1 510 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	9 140 606	13 605 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 140 606</b>	<b>13 605 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 939 648</b>	<b>15 116 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>112 193 750</b>	<b>112 215 276</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<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	16 419 701	16 911 986	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 169 583</b>	<b>18 661 868</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 814 040	526 722	
Årets resultat	905 290	2 795 034	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 719 330</b>	<b>3 321 755</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 888 913</b>	<b>21 983 623</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	83 308 214	48 736 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 308 214</b>	<b>48 736 822</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 771 108	36 960 108
Leverantörsskulder		953 401	2 494 792
Skatteskulder		28 401	7 318
Övriga skulder		4 767	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 238 946	2 032 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 996 623</b>	<b>41 494 831</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>112 193 750</b>	<b>112 215 276</b>





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2070
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50	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	2023, uttrangerats 2023
Nytt yttertak, klart 2023	Linjär	30	2053
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
Rännalar och elslingor (elslingor uttrangerades 2023)	Linjär	16	2027
Fönster	Linjär	60	2078
Uteplats	Linjär	15	2030
Installation, Passersystem	Linjär	15	2036
Trafikbommar 3 st	Linjär	20	2041
Nya elslingor, klart 2023	Linjär	15	2038

## 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, uttrangeras 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	17 003 289	16 669 584
Hyror, lokaler	74 806	74 168
Hyror, garage	494 846	467 892
Hyror, p-platser	16 920	15 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 734	-977
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 567	-7 957
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 180	-770
Bränsleavgifter, bostäder	324	324
Elavgifter	800 371	617 731
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 376 075</b>	<b>17 835 835</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	73 631	65 366
Erhållna statliga bidrag, elstöd	466 654	-
Övriga rörelseintäkter	41 775	22 676
Försäkringsersättningar	25 131	-
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>607 191</b>	<b>88 042</b>





**Not 4 Driftskostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-992 284	-419 866
Reparationer	-259 580	-288 932
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-441 643	-422 953
Tomträttsavgäld	-992 000	-964 315
Försäkringspremier	-334 676	-315 532
Kabel- och digital-TV	-759 826	-760 050
Återbäring från Riksbyggen	22 400	27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 001	-4 138
Serviceavtal	-10 400	-27 948
Obligatoriska besiktningar	-8 445	-
Bevakningskostnader	-13 416	-6 090
Snö- och halkbekämpning	-8 519	-14 671
Förbrukningsinventarier/material	-32 414	-89 054
Fordons- och maskinkostnader	-100 337	-79 375
Vatten	-2 171 373	-1 328 897
Fastighetsel	-2 096 137	-1 627 422
Uppvärmning	-1 848 870	-1 881 362
Sophantering och återvinning	-192 133	-198 579
Förvaltningsarvode drift	-58 173	-1 210
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 300 828</b>	<b>-8 403 293</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 435 989	-2 374 387
Lokalkostnader	-760	-1 520
IT-kostnader	-	-3 039
Arvode, yrkesrevisor	-28 538	-26 788
Övriga förvaltningskostnader	-35 493	-61 101
Kreditupplysningar	-2 893	-604
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 074	-39 778
Kontorsmateriel	-17 025	-15 814
Telefon och porto	-17 656	-15 838
Medlems- och föreningsavgifter	-12 549	-12 549
Bankkostnader	-5 191	-2 146
Övriga externa kostnader	-	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 599 167</b>	<b>-2 555 663</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-96 600	-96 608
Sammanträdesarvoden	-45 885	-101 430
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-	-4 814
Sociala kostnader	-34 987	-34 513
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-179 472</b>	<b>-239 365</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-360 745	-188 839
Avskrivning Markanläggningar	-9 887	-9 887
Avskrivning Markinventarier	-22 743	-22 743
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 220 442	-2 241 385
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 926	-441
Avskrivning Installationer	-121 630	-121 630
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 748 373</b>	<b>-2 584 924</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, ränn达尔 och yttertak	-379 703	-
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-379 703</b>	<b>-</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<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
Ränn达尔 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>
<b>Årets anskaffningar *</b>		
Tak	14 650 000	-
Elslingor	750 000	-
	<b>15 400 000</b>	<b>-</b>

\* Varav omklassificerat från pågående projekt 8 375 000 kr.

**Avyttringar och utrangeringar**

Yttertak och ränn达尔	-2 064 727	-
	<b>-2 064 727</b>	<b>-</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>145 096 730</b>	<b>131 761 457</b>



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-16 293 023	-16 104 184
Överbyggnad p-däck	-1 688 309	-1 688 309
Injustering värmesystem	-575 488	-575 488
Stam- och badrumsrenovering	-22 776 364	-21 275 849
Ränndalar och elslingor	-2 239 373	-2 039 582
Fönster	-2 164 397	-1 623 318
Markanläggning	-69 205	-59 318

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

Utrangering	1 685 023	-
	<b>-44 121 136</b>	<b>-43 366 047</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-360 745	-188 839
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-1 500 515	-1 500 515
Årets avskrivning ränndalar och elslingor ( <i>elslingor utranterats under året</i> )	-178 848	-199 791
Fönster	-541 079	-541 079
Markanläggning	-9 887	-9 887
	<b>-2 591 074</b>	<b>-2 440 111</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-46 712 206**      **-45 806 159**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**98 384 524**      **85 955 299**

**Varav**

Byggnader	19 914 982	5 001 520
Stam- och badrumsrenovering	47 997 939	49 498 454
Ränndalar och elslingor	507 870	940 628
Fönster	29 894 525	30 435 603
Markanläggningar	69 208	79 094

**Taxeringsvärden**

Bostäder	219 800 000	219 800 000
Lokaler	1 738 000	1 738 000

**Totalt taxeringsvärde**

**221 538 000**      **221 538 000**

*varav byggnader*

*156 738 000*      *156 738 000*

*varav mark*

*64 800 000*      *64 800 000*





**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	3 241 879	3 222 294
	<b>3 241 879</b>	<b>3 222 294</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Gräsklippare	258 521	-
Markinventarier, 3 st bommar	-	19 585
	<b>3 500 400</b>	<b>19 585</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	-308 244	-
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-308 244</b>	<b>-</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 192 156</b>	<b>3 241 879</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 240 521	-1 095 707
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering, inventarier	308 244	-
	<b>-932 277</b>	<b>-1 095 707</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 926	-441
Installationer	-121 630	-121 630
markinventarier	-22 742	-22 743
	<b>-157 298</b>	<b>-144 814</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 089 575	-1 240 521
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 089 575</b>	<b>-1 240 521</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 102 581</b>	<b>2 001 358</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	245 595	-
Installationer	1 449 429	1 571 060
Bilar och andra transportmedel	407 556	430 299
<b>Not 11 Pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>	8 375 000	19 585
Årets förändring markinventarier	-	-19 585
Årets förändring omläggning av tak	-8 375 000	8 375 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>8 375 000</b>



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	767 000	767 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>767 000</b>	<b>767 000</b>

**Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-06-30	2022-06-30
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 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	65 145	15 556
Förutbetalda försäkringspremier	176 937	157 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	619 545	598 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 624	126 657
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	258 225	101 775
Förutbetald tomträttsavgäld	496 000	496 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 742 476</b>	<b>1 496 175</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 051 688	7 292 856
Transaktionskonto	3 088 918	6 312 908
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 140 606</b>	<b>13 605 764</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	86 079 322	85 696 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 771 108	-2 571 108
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-34 389 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>83 308 214</b>	<b>48 736 822</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,89%	2025-06-18	5 000 000,00	0,00	333 336,00	4 666 664,00
SWEDBANK	4,19%	2025-09-25	0,00	3 000 000,00	100 000,00	2 900 000,00
SWEDBANK	4,18%	2025-10-24	9 500 000,00	0,00	600 000,00	8 900 000,00
SWEDBANK	3,74%	2025-12-22	11 890 500,00	0,00	160 500,00	11 730 000,00
SWEDBANK	1,03%	2026-08-25	11 715 000,00	0,00	330 000,00	11 385 000,00
SWEDBANK	3,56%	2026-12-22	14 062 500,00	0,00	250 000,00	13 812 500,00
SWEDBANK	1,63%	2027-04-23	2 755 482,00	0,00	83 772,00	2 671 710,00
SWEDBANK	2,17%	2028-11-10	23 100 000,00	0,00	660 000,00	22 440 000,00
SWEDBANK	1,64%	2030-01-25	7 673 448,00	0,00	100 000,00	7 573 448,00
<b>Summa</b>			<b>85 696 930,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>2 617 608,00</b>	<b>86 079 322,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 771 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 084 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 72 224 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna arvoden	47 885	57 867
Upplupna sociala avgifter	15 045	11 685
Upplupna räntekostnader	364 396	285 544
Upplupna elkostnader	143 847	134 270
Upplupna värmekostnader	87 531	84 084
Upplupna kostnader för renhållning	16 003	15 424
Upplupna revisionsarvoden	3 500	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 245	26 218
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 485 495	1 414 520
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 238 946</b>	<b>2 032 613</b>

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	91 020 000	91 020 000





## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Marit Tyft

\_\_\_\_\_  
Annelie Grönberg

\_\_\_\_\_  
Mohammad Jawshani

\_\_\_\_\_  
Björn Carlsson

\_\_\_\_\_  
Carina Närbo

\_\_\_\_\_  
Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jörgen Andersson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503898085

## Dokument

### 213061 Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2023-11-01 15:36:23 CET (+0100) av Pia-Lott  
Hansson (PH)

Färdigställt 2023-11-06 11:15:21 CET (+0100)

## Initierare

### Pia-Lott Hansson (PH)

Riksbyggen

[pia-lott.hansson@riksbyggen.se](mailto:pia-lott.hansson@riksbyggen.se)

## Signerare

### Marit Tyft (MT)

[tyftmarit1@gmail.com](mailto:tyftmarit1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIT TYFT"

Signerade 2023-11-01 16:28:13 CET (+0100)

### Annelie Grönberg (AG)

[greenberg30@hotmail.com](mailto:greenberg30@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia  
Annelie Grönberg"

Signerade 2023-11-01 16:46:40 CET (+0100)

### Mohammad Jawshani (MJ)

[mjawshani@gmail.com](mailto:mjawshani@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOHAMMAD JAWSHANI"

Signerade 2023-11-02 10:08:07 CET (+0100)

### Björn Carlsson (BC)

[carlsson1934@telia.com](mailto:carlsson1934@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN CARLSSON"

Signerade 2023-11-02 09:07:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503898085

Carina Närbo (CN)  
*cn.sp21@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA NÄRBO"  
Signerade 2023-11-01 16:49:22 CET (+0100)

Lise-Lotte Johansson (LJ)  
*lise-lotte.johansson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTTE JOHANSSON"  
Signerade 2023-11-01 22:35:13 CET (+0100)

Louise Ekström (LE)  
*louise.ekstrom@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"  
Signerade 2023-11-06 11:15:21 CET (+0100)

Jörgen Andersson (JA)  
*jorgena007@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖRGEN ANDERSSON"  
Signerade 2023-11-06 11:10:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>







## 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 2022-07-01-2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets/ansvar* och *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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Kören 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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: 95.194.xxx.xxx

2023-11-06 10:07:43 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2023-11-06 10:14:39 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 låst 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](mailto: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/validator>



---

# 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 lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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



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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

