

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Uddevallahus 3
Org nr: 758500-1543





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 3 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 16 324 584 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader. Årets resultat efter beaktande av förändring efter underhållsfonden ligger på -10 tkr, (föregående år 521 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen exkl. reparation och underhåll är i samma nivå som föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 455% till 560%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fullriggaren 5 i Uddevalla kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949-1951. Fastighetens adress är Kaparegatan 2-4 i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
16	40	24	80

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	36



Total tomtarea	4 374 m ²
Total bostadsarea	4 358 m ²
Total lokalarea	129 m ²
Årets taxeringsvärde	60 441 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 441 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Skötsel, driftsövervakning, städning och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen Ek. för
Elleverans	Luleå Energi AB
Fjärrvärmeleverans, sophantering	Uddevalla Energi AB
Kabel-TV	ComHem AB
Hiss-service	Curator Hiss AB
Fågelinspektion	Anticimex AB
Snöröjning	RBAB Fastighetservice
Vatten	Västvatten AB
Energioptimering	E-Gain Sweden AB

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 75 tkr och planerat underhåll för 97 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 985 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (44 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 460 tkr och budgeterad avsättning kommande år 2023-2024 uppgår till 460 tkr/år.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte hissar	2014/2015	
Låssystem	2015/2016	
Värme	2015/2016	
Målningsarbete källarfönster	2017/2018	
Plåtarbete balkonger	2017/2018	
Målning skärmtak	2018/2019	
Stenmur samt markarbete	2018/2019	
Tvättstuga	2019/2021	
Byte av fläktar	2019/2020	
Plantering markytor	2019/2020	
Säkerhetsdörrar	2020/2021	
Borttagning boulebana	2021/2022	
Målning källare	2021/2022	
Tvättmaskin	2021/2022	
Värmepanna	2021/2022	
Putsarbete	2021/2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ytterbelysning	21 405
Underhåll utemiljö	75 239

Planerat underhåll enligt UH-plan	År	Kommentar
Dörrar entréer	2025/2026	
Tvätt	2026/2027	
Invändigt	2026/2027	
Fönster	2027/2028	
Fasad	2030/2031	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Agnholm	Ordförande	2023
Lena Börjesson	Sekreterare	2024
Ove Karlsson	Vice ordförande	2024
Bengt Westlund	Ledamot	2023
Peter Eldborn	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Sand	Suppleant	2023
Gunnilla Kvarnlöf	Suppleant	2024
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2023 2023
Josefine Walter		2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Strid	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Lövgren	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen ansökt om elstöd hos Skatteverket som avser elförbrukningen från 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022. Föreningen fick utbetalt 22 380 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-07-01 då den sänktes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Föreningen väljer varje år miljöansvarig som skall värna om och begränsa uttag av våra gemensamma naturresurser och säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Detta betyder bl a att styrelsen prioriterar energibesparande åtgärder och uppmanar även de boende till individuellt sparande på energi (el och värme samt varmvatten). Det är också viktigt att de boende källsorterar så mycket som möjligt innan soporna slängs. Föreningen har själv goda källsorteringsmöjligheter och i övrigt hänvisas till kommunens återvinnings- och miljöstationer. Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 % av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har även under verksamhetsåret 2014-2015 tecknat avtal med EGain Sweden AB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 951	3 951	3 951	3 951	3 951
Resultat efter finansiella poster	352	632	-223	-281	629
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	925	1 204	311	246	1 156
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	103	103	103	103
Balansomslutning	28 252	28 657	28 352	29 218	30 121
Soliditet %	13	11	9	10	10
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	29	25	20		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	560	455	447	458	443
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	888	888	888	888	888
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	302	286	271	290	289
Ränta, kr/m ²	169	45	52	62	62
Underhållsfond, kr/m ²	181	100	75	247	415
Lån, kr/m ²	5 347	5 501	5 614	5 748	5 882

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) 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	104 091	447 810	2 067 491	631 798
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			631 798	-631 798
Reservering underhållsfond		460 000	-460 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-96 644	96 644	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				352 750
Vid årets slut	104 091	811 166	2 335 933	352 750

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 699 289
Årets resultat	352 750
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-460 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	96 644
Summa	2 688 683

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 688 683**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 951 609	3 951 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 747	18 792
Summa rörelseintäkter		4 014 356	3 970 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 453 672	-1 634 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-403 429	-398 314
Personalkostnader	Not 6	-110 573	-99 323
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 032 532	-1 032 532
Summa rörelsekostnader		-3 000 206	-3 164 659
Rörelseresultat		1 014 150	805 757
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 600	13 706
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 728	16 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 728	-203 915
Summa finansiella poster		-661 400	-173 958
Resultat efter finansiella poster		352 750	631 799
Årets resultat		352 750	631 799



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 755 972	21 743 016
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	356 319	401 806
Summa materiella anläggningstillgångar		21 112 290	22 144 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	80 000	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 000	80 000
Summa anläggningstillgångar		21 192 290	22 224 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 299	0
Övriga fordringar		65 257	43 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	219 215	153 043
Summa kortfristiga fordringar		307 771	196 442
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 752 517	6 236 520
Summa kassa och bank		6 752 517	6 236 520
Summa omsättningstillgångar		7 060 288	6 432 962
Summa tillgångar		28 252 578	28 657 785



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 091	104 091
Fond för yttre underhåll	811 167	447 810
Summa bundet eget kapital	915 258	551 901
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 335 933	2 067 491
Årets resultat	352 750	631 798
Summa fritt eget kapital	2 688 683	2 699 289
Summa eget kapital	3 603 941	3 251 190
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 991 970
Leverantörsskulder		127 713
Skatteskulder		9 443
Övriga skulder		48 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	471 094
Summa kortfristiga skulder	24 648 638	25 406 595
Summa eget kapital och skulder	28 252 578	28 657 785



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Slutavskriven
Fjärrvärmeanslutning	Linjär	Slutavskriven
Ombyggnad stam och badrum mm	Linjär	63
Balkonginglasning	Linjär	20
Fibernätverk	Linjär	10

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	3 869 004	3 869 004
Hyror, lokaler	1 500	1 500
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	47 516	47 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11	0
Summa nettoomsättning	3 951 609	3 951 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar, pant och överlåtelse	17 183	13 634
Övriga rörelseintäkter, andrahand, LF återbäring, påminnelse	23 184	5 158
Elstöd	22 380	-
Summa övriga rörelseintäkter	62 747	18 792

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-96 644	-349 572
Reparationer	-74 863	-45 696
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-128 813	-123 930
Försäkringspremier	-66 289	-62 886
Kabel- och digital-TV	-79 143	-74 302
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 900
Serviceavtal	-27 261	-26 843
Obligatoriska besiktningar	-47 944	-31 079
Bevakningskostnader	0	-874
Snö- och halkbekämpning	-31 650	-25 160
Förbrukningsinventarier	-17 546	-13 594
Vatten	-253 214	-243 080
Fastighetsel	-115 328	-96 015
Uppvärmning	-456 645	-456 417
Sophantering och återvinning	-61 531	-60 669
Förvaltningsarvode drift	0	-28 274
Summa driftskostnader	-1 453 672	-1 634 490



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-341 250	-341 250
Lokalkostnader	-1 700	-1 900
Arvode, yrkesrevisorer	-17 681	-16 431
Övriga förvaltningskostnader	-17 094	-17 689
Kreditupplysningar	-847	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 409	-13 195
Kontorsmateriel	-1 009	-1 789
Medlems- och föreningsavgifter	-3 760	-3 760
Bankkostnader	-2 679	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-403 429	-398 314

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-61 226	-55 660
Sammanträdesarvoden	-34 580	-30 976
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 420	-2 200
Sociala kostnader	-12 347	-10 487
Summa personalkostnader	-110 573	-99 323



Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 974 509	1 974 509
Mark	78 150	78 150
Fjärrvärmeanslutning	772 787	772 787
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	30 801 965	30 801 965
Balkonginglasning och inglasning	5 740 000	5 740 000
	39 367 411	39 367 411
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 367 411	39 367 411
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 974 509	-1 974 509
Fjärrvärmeanslutning	-772 787	-772 787
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	-10 572 099	-9 872 055
Balkongombyggnad och inglasning	-4 305 000	-4 018 000
	-17 624 395	-16 637 350
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning ombyggnad stam - badrum - fasad mm	-700 045	-700 045
Årets avskrivning balkongombyggnad och inglasning	-287 000	-287 000
	-987 045	-987 045
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 611 440	-17 624 395
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 755 972	21 743 016
Varav		
Mark	78 150	78 150
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	19 529 822	20 229 866
Balkongombyggnad och inglasning	1 148 000	1 435 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	241 000	241 000
	60 441 000	60 441 000
Totalt taxeringsvärde	60 441 000	60 441 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 241 000</i>	<i>44 241 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Fiber nätverk	454 875	454 875
	454 875	454 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	454 875	454 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fiber nätverk	-53 069	-7 581
	-53 069	-7 581
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning fiber nätverk	-45 488	-45 488
	-45 488	-45 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-98 556	-53 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	356 319	401 806
Varav		
Fiber nätverk	356 319	401 806

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	80 000	80 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	80 000	80 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	64 155	9 281
Förutbetalda försäkringspremier	34 516	31 774
Förutbetalda driftkostnader	0	2 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 313	85 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 746	18 784
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 486	5 591
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 215	153 043



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	23 991 970	24 683 680
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 300 260	-23 991 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-691 710	-691 710
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,84%	2024-03-22	2 210 000,00	0,00	40 000,00	2 170 000,00
SBAB	4,46%	2024-04-19	2 470 000,00	0,00	40 000,00	2 430 000,00
SBAB	4,67%	2023-09-06	1 622 500,00	0,00	368 750,00	1 253 750,00
SBAB	4,78%	2023-09-20	5 876 600,00	0,00	90 000,00	5 786 600,00
SBAB	4,73%	2023-12-13	12 504 580,00	0,00	152 960,00	12 351 620,00
Summa			24 683 680,00	0,00	691 710,00	23 991 970,00

*Senast kända räntesatser. Notera att lånen är bundna till villkorsändringsdagen men ränteändringar sker kvartalsvis.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 691 710 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 599 960 kr årligen. Resterande skuld, 20 533 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 st lån på SBAB om 2 170 tkr, 2 430 tkr, 1 253 tkr, 5 786 tkr och 12 351 tkr 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.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	117 132	42 538
Upplupna elkostnader	11 566	7 853
Upplupna värmekostnader	20 761	19 947
Upplupna kostnader för renhållning	2 426	4 665
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 580	85 296
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 629	318 227
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 094	478 526

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	35 263 100	35 263 100
varav eget innehav	264 100	264 100



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sture Agnholm

Lena Börjesson

Ove Karlsson

Bengt Westlund

Peter Eldborn

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

Josefine Walter
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557500247372

Dokument

Uddevalla 3

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-09-08 11:00:42 CEST (+0200) av Jessica
Hansson (JH)

Färdigställt 2023-09-15 12:05:34 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)

Riksbyggen

jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerande parter

Ove Karlsson (OK)

Identifierad med svenskt BankID som "OVE KARLSSON"
karlssonove55@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE
KARLSSON"

Signerade 2023-09-09 21:36:41 CEST (+0200)

Bengt Westlund (BW)

Identifierad med svenskt BankID som "BENGT
WESTLUND"
solbengt@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT WESTLUND"

Signerade 2023-09-08 19:47:59 CEST (+0200)

Lena Börjesson (LB)

Identifierad med svenskt BankID som "LENA
BÖRJESSON"
lena_borjesson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BÖRJESSON"

Signerade 2023-09-11 09:17:40 CEST (+0200)

Sture Agnholm (SA)

Identifierad med svenskt BankID som "Sture Agnholm"
stureagnholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sture Agnholm"

Signerade 2023-09-08 13:15:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557500247372

Peter Eldborn (PE)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER
ELDBORN"
peter.eldborn@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ELDBORN"
Signerade 2023-09-12 12:23:18 CEST (+0200)

Josefine Walter (JW)

Identifierad med svenskt BankID som "JOSEFINE
WALTER"
josefine_walter@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFINE WALTER"
Signerade 2023-09-12 12:28:57 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune
Johansson"
Martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2023-09-15 12:05:34 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3
Org.nr 758500-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3 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 2023-06-30 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 revisions sed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Josefine Walter
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."

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-09-15 10:05:14 UTC



JOSEFINE WALTER

Undertecknare

Serienummer: 19910818xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-09-15 10:23:42 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/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 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Uddevallahus 3 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

