

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i BRF Carl Roséns Gränd intygar dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-22.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

202308070031
Uddevalla 2023-06-26



Robert Lato

ÅRSREDOVISNING

för

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomisk 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.

Föreningen äger fastigheten Lillbräckan 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns byggnader med 138 lägenheter och 31 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Carl Roséns gränd 1-16.

Lägenhetsfördelning		Tillkommande			
1 rok*	22st	Lokaler	31st	Total tomtarea	14 023kvm
2 rok	50st	Garage	74st	Total bostadsarea	9 158kvm
3 rok	64st	P-platser	75st	Total lokalarea	255kvm
4 rok	2st				
Summa	138st				

*varav 1 bostadslägenheterna ägs av föreningen och hyrs ut i andra hand.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år tom 2022-12-31 med en årlig avgäld på 259 720kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Uddevalla kommun.

Föreningen har ingått följande avtal:

Kilbäcken Fastighetsutveckling AB	Ekonomisk, teknisk och fastighetskötsel
Luleå Energi	EI
Uddevalla Energi AB	Effektmätning fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-TV, bredband och telefoni
TeliaSonera AB	Serviceavtal fiber
CityPark AB	Parkeringsövervakning
Portbolaget i Väst AB	Serviceavtal garageport

Föreningen innehar underhållsplan. Den uppdaterades senast 2020-05-09 av styrelsen tillsammans med Sustend AB. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 557 tkr de närmaste 9 åren.

Årets utförda underhåll:

Beskrivning	Belopp
Dörrar	2 004 000kr

Planerat framtida underhåll

Fönster	2020/2021
Belysning och värme	2021
Invändigt och hiss	2022
Mark	2023

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

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

Styrelse	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ord stämma
Ordinarie ledamöter	Ordförande	Styrelsen	2021
Robert Lato	Vice ordf	Stämman	2020
Ingemar Tunsvik	Sekreterare	Stämman	2021
Ewa Lato	Ledamot	Stämman	2020
John Houmann Andersen	Ledamot	Stämman	2020
Dobriła Ostojc	Ledamot	Stämman	2020
Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat tom ord stämma	
Arne Johansson	Stämman	2021	
Parwiz Khuram	Stämman	2020	
Eija Turunen	Stämman	2020	

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Utsedd av
Ordinarie revisorer	Föreningsvald revisor	Stämman
Kilani Radhouani	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorsringen Sverige, Kjell Eriksson		

Revisorsuppleanter	Stämman
Javid Gulmohammadi	Stämman
Revisorsringen Sverige, namn kompletteras	Stämman

Valberedning
Vakant

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

Styrelsen har haft 9 st möten under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen utreder oegentligheter vilket kraftigt fördröjts på grund av oklarheter om tillgång till bokföring.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick medlemsantalet till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal var på bokslutsdagen 157 st personer.

Antal överlåtelse har varit 18 st.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 7%.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 766 kr/kvm/år.

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 602	7 345	7 302
Resultat efter finansiella poster	383	1 797	1 263
Soliditet (%)	63	49	38
Balansomslutning	10 528	12 719	11 782
Likviditet (%)	105	535	286
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	766	766	763

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	405 937	0	5 323 005	-1 307 421	1 797 102
Disposition enl årsstämmbeslut/anspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0		1 797 102	-1 797 102
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	2 093 000	-2 093 000	0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0	0	-2 004 000	2 004 000	
Årets resultat					383 817
Belopp vid årets utgång	405 937	0	5 412 005	400 681	383 817

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	489 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 093 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 004 000
Årets resultat	383 817
	<hr/>
	784 498

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<hr/>
	784 498
	<hr/>
	784 498

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 427 896	7 345 438
Övriga rörelseintäkter	3	209 483	505 665
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 637 379</u>	<u>7 851 103</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-6 183 094	-4 277 310
Övriga externa kostnader	6	-587 341	-1 336 101
Personalkostnader	4	-91 639	-46 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-352 605</u>	<u>-352 251</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 214 679</u>	<u>-6 011 915</u>
Rörelseresultat		422 700	1 839 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 571	26 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-42 454</u>	<u>-69 072</u>
Summa finansiella poster		<u>-38 883</u>	<u>-42 086</u>
Resultat efter finansiella poster		383 817	1 797 102
Resultat före skatt		383 817	1 797 102
Årets resultat		<u>383 817</u>	<u>1 797 102</u>

2022100600343

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2020-06-30

2019-06-30

7	6 260 847	6 604 600
8	<u>17 701</u>	<u>26 553</u>
	6 278 548	6 631 153
	<u>138 000</u>	<u>138 000</u>
	138 000	138 000
	6 416 548	6 769 153
9	47 577	19 506
	35 269	20 545
10	<u>165 977</u>	<u>210 778</u>
	248 823	250 829
	<u>3 862 816</u>	<u>5 698 806</u>
	3 862 816	5 698 806
	4 111 639	5 949 635
	10 528 187	12 718 788

2022100600344

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2020-06-30

2019-06-30

Not

405 937

5 412 005

5 817 942

405 937

5 323 004

5 728 941

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

400 681

383 817

784 498

-1 307 420

1 797 102

489 682

Summa eget kapital

6 602 440

6 218 623

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11

0

0

5 387 319

5 387 319

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

13

2 550 000

495 279

37 579

5 316

837 573

3 925 747

251 176

366 162

25 345

5 316

464 847

1 112 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 528 187

12 718 788

2022100600345

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	67/2039
Markanläggningar	20/2038
Inventarier, verktyg och installationer	5/2022

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter bostäder	7 024 152	6 985 448
Hyror bostäder	0	31 404
Årsavgifter bostäder	46 383	45 763
Kabel-TV	357 361	206 341
Hyror p-platser	0	89 088
Hyses-/avg.bortfall lokal	0	-2 738
Hyses-/avg.bortfall garage	0	-4 258
Hyses-/avgiftsbortfall p-platser	0	-5 610
	<hr/> 7 427 896	<hr/> 7 345 438

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Kabel-tvavgifter	134 137	134 018
Övr ersättningar och intäkter	35 145	28 212
Fakturerade kostnader	0	2 160
Övriga rörelseintäkter	40 201	41 275
Reavinst försäljning lägenhet	0	300 000
	<hr/> 209 483	<hr/> 505 665

Not 4 Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	70 440	36 130
Sociala kostnader	21 199	10 123
Summa	<hr/> 91 639	<hr/> 46 253

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

NOTER

2022100600347

Not 5	Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
	Underhåll	-2 004 000	-839 546
	Reparationer	-232 403	-279 411
	Fastighetsavgift fastighetsskatt.	-223 492	-216 316
	Tomträttsavgäld	-259 720	-259 720
	Försäkringspremier	-119 766	-144 173
	Kabel tv	-238 976	-244 377
	Återbäring från Riksbyggen	0	13 700
	Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 484
	Snö-och halkbekämpning	-3 081	-6 453
	Förbrukningsinventarier	-58 850	-41 664
	Obligatoriska besiktningar	0	-123 355
	Vatten	-470 569	-471 514
	Fastighetsel	-586 567	-572 481
	Uppvärmning	-926 805	-960 344
	Spohantering och återvinning	-107 780	-144 459
	Förvaltningsarvode drift	-951 085	15 287
		<u>-6 183 094</u>	<u>-4 277 310</u>
Not 6	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Förvaltningsarvode administration	-238 220	-1 200 514
	Arvode yrkesrevisorer	-55 514	-44 963
	Övriga förvaltningskostnader	-110 612	-19 519
	Kreditupplysningar	-1 926	-6 708
	Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	0	-29 193
	Kontorsmaterial	-4 989	-6 642
	Föreningsavg. avdragsgilla	-8 510	-14 836
	Bankkostnader	-6 815	-1 910
	Advokat-/rättegångskostnader	-36 000	0
	Övriga externa kostnader	-124 755	-11 816
		<u>-587 341</u>	<u>-1 336 101</u>

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
	Byggnader	13 779 490	13 779 490
	Standardförbättringar	1 179 199	1 179 199
	Markanläggningar	<u>68 000</u>	<u>68 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	15 026 689	15 026 689
	Ingående avskrivningar	-8 422 089	-8 078 689
	Årets avskrivningar	<u>-343 753</u>	<u>-343 400</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-8 765 842</u>	<u>-8 422 089</u>
	Redovisat värde	6 260 847	6 604 600
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	30 156 000	30 156 000
	Byggnader	<u>68 473 000</u>	<u>68 473 000</u>
		98 629 000	98 629 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	44 255	44 255
	Utgående anskaffningsvärden	44 255	44 255
	Ingående avskrivningar	-17 702	-8 851
	Årets avskrivningar	<u>-8 852</u>	<u>-8 851</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-26 554</u>	<u>-17 702</u>
	Redovisat värde	17 701	26 553

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

NOTER

Not 9	Kund- avgifts- och hyresfordringar	2020-06-30	2019-06-30
	Avgifts- och hyresfordringar	46 596	18 525
	Kundfordringar	981	981
		<u>47 577</u>	<u>19 506</u>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Upplupna ränteintäkter	0	7 105
	Förutbetalda försäkringspremier	41 852	77 914
	Förutbetald kostnad för bredbandsanslutning	0	1 940
	Förutbetald tomträttsavgäld	64 930	64 930
	Förutbetald kabel-tvavgift	59 195	58 890
		<u>165 977</u>	<u>210 779</u>

Not 11	Långfristiga skulder	2020-06-30	2019-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	0	1 004 000
	Förfaller senare än 5 år	0	4 383 319

Not 12	Skulder till kreditinstitut				
	Långgivare	Räntesats	Villkorsändr dag	Belopp 20-06-30	Belopp 19-06-30
	Swedbank			0	1 118 495
	Swedbank			0	1 870 000
	Stadshypotek	1,37%	2020-06-30	<u>2 550 000</u>	<u>2 650 000</u>
				2 550 000	5 638 495

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019/2020	2018/2019
	Upplupna räntekostnader	0	8 552
	Upplupna kostnader reparationer och underhåll	3 187	70 186
	Upplupna elkostnader	41 140	41 931
	Upplupna värmekostnader	49 120	43 774
	Upplupna kostnader för renhållning	0	60 136
	Upplupna revisionsarvoden	22 000	25 625
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 740	214 643
	Upplupna förvaltningskostnader	87 081	0
	Upplupna styrelsearvoden	33 240	0
	Upplupna sociala avgifter styrelsearvoden	10 029	0
		<u>837 537</u>	<u>464 847</u>

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	13 688 000	13 688 000

2022100600348

Riksbyggen Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr. 758500-2517

NOTER

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har beslutats om att genomföra ett fönsterbyte under kommande räkenskapsår.

2022100600349

Uddevalla 2022-10-01

Robert Lato

Eva Lato

Ingemar Tunsvik

John Houmann Andersen

Dobriła Ostojic

Min revisionsberättelse har lämnats den

Min revisionsberättelse har lämnats den - 2022-10-02

Revisorsringen.Sverige

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Kilani Radhouani
Föreningsvald revisor

JAG EJA TURVNER
GODKÄNNER SOM STYRELSE SUPPLEANT
DÅ JOHN NU ÄR BORTREST

Revisjonsberetelse for räkenskapsåret 2019-2020

Denna revisjonsberetelsen oppr tta 2022-10-01, har provoserats fram genom erinran från Bolagsverket att leverera årsredovisning vilken revisjonsberetelse  r en del av f r  tt årsredovisningen skall bli komplett.

Konstateras kan att årsredovisningen inte har signerats av styrelsemedlemmarna fram tills i dag drygt 2  r etter aktuell tidpunkt. Som revisor har jag sterk og tydelig förståelse för kraftigt fördröjd signering då jag dels konstaterar brister og felaktigheter i årsredovisningen, men ännu mera anmerkningsv rt att föreningen inte givits tilgjeng til insyn i de största delarna av sin bokföring, vilket föreningen etterfr gat bla för att verifera årsredovisningen.

Styrelsen har utifrån min oppfatning valt att avvakta signering trots att det tidsmässigt  r ett övertramp gentemot reglementet, men min bedömning är att det vore ett betydeligt grövre övertramp att chansartat signera detta document med vetskapen om dess oklarheter. Jag kan nämna ett eksempel på en paradox, *under v sentlige händelser under räkenskapsåret, st r skrevet att I* og med att  rsst mme 190630 inte godk nnde balansräkningen ,så är inte ingående balans fastställd på  rsst mme.

Problemet h r är att  rsst mme ännu ikke ägt rum og att avvaktan på att låta den  ge rum delvis bottenar i att få tilgjeng til den bokföring som krävs för att styrelsen skall kunna rekommendera stämman att fastst lle ingående balans. Till dags dato har tragiskt nog erforderlig bokföring trots ih rdige p trykninger från styrelsen både genom advokater og revisorkonsult og till og med kronofogden fortfarande ikke överlämnats i sin helhet! Föreningens f rvaltere b r ansvaret för detta!

En ytterligere paradox  r att f rvalteren Kilb ckens Fastighetsutveckling AB oppr ttet ett fastställelseintyg att signeres elektronisk av ordf g llende att hanO skall intyga att resultaträkningen og balansräkningen har godkännts på  rsst mme! Paradoxen  r alltså mycket tydelig nämligen att f rfatteren av både f rvaltningsberetelsen og fastställelseintyget gentemot ordf, nämligen Kilb ckens Fastighetsutveckling skrivit 2 versjoner g llende fastställelse av balansräkning, den ena är nekande og den andra  r jakande og de har dessutom skrivit att en st mme ägt rum utan att den så gjort. Att ordf har signert ett dokument som ikke basert sig på fakta kan således anses ogiltigt då verifering av påståendet i dokumentet saknas. En giltig verifering vore bevis på att st mme ägt rum innan signatur, hvilket f rvalteren som oppr ttet dokumentet borde försäkrat sig om innan dess oppr ttende av signert dokument. Den samme f rvalteren borde även försäkrat sig att st mme ägt rum innan de skrev i f rvaltningsberetelsen att stämman ikke godk nnde balansräkningen!

Nu är det dock så att styrelsen i princip blivt tvungede att signere denna paradoxale årsredovisningen på grund av att den nyligen avtr dd vice ordf Ingemar Tunsvik via Bolagsverket provoserat fram en sådan vilket innebär att jag måste p peke att dess signaturer skall anses proaktive, hvilket innebär att de skall oppfattas att gälle gentemot en framtid helhet, hvilket i klartext innebär att kompletteringar og korrigeringer ämnas att framläggas att kopplas i hop med befintlig paradoxal årsredovisning etter att tilgjeng, avlysning og analys av ännu otillgjenglig og nyligen tilgjenglig bokföring gjorts og att utifrån detta belyse felaktigheter i befintlig bokföring i stället för att som enklare vore nämligen att oppr tte ny og från början korrekt årsredovisning hvilket var planen som nu dessvärre grusade og medfört f rdyrende kommande kostnader.

Även jag r kner med att bli tvungen att skrive en kompletterende revisjonsberetelse i beskriver framtidige situation.

Kiliani Rodhouani, st mmof rtroendevald revisor

2022-10-02
