

Årsredovisning

RBF Uddevallahus 10
Org nr: 758500-1451

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 4 553 864 kr.

Årets resultat på -1 429 tkr är sämre än föregående år (2 005 tkr) p.g.a. högre underhållskostnader som har tömt underhållsfonden samt höga räntekostnader för föreningens lån.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har i gång en omfattande trapphusrenovering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 257% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 49 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gnejsen 1 och 2, Glimmern 1 och Fältspaten 3 i Uddevalla Kommun med totalt 270 lägenheter. Byggnaderna är uppförda mellan åren 1964-1967. Fastigheternas adresser är Östanvindsvägen 2-8, 3-9 och Ögårdsvägen 2, 451 96 Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, detta inkluderar även skolan.

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. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 671 020 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
43	72	143	12	270

Dessutom tillkommer

Skola	Lokaler	Garage	P-platser
1	46	86	232

Total tomtarea	35 552 m ²
Total bostadsarea	18 235 m ²
Total lokalarea	2 444 m ²

Årets taxeringsvärde	202 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	202 188 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 3,4 % 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
Riksbyggen Ek. för	Förvaltningsavtal
Uddevalla Energi AB	Fjärrvärmel leverans
Uddevalla Energi AB	Elleverans
Tele2 Sverige AB	Serviceavtal kabel-TV, bredband och telefoni
Securitas Bevakning AB och SMS-park	Störnings -och parkeringsövervakning
Core	Inre skötsel
RS Hiss	Hiss-service
Telson	Telefoni
Telia	Portlås

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 357 tkr och planerat underhåll för 5 403 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett periodiskt underhållsbehov på 36 966 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 232 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 072 tkr. Avsättning för nästkommande år är budgeterat till 1 072 tkr. Styrelsen bör se över avsättningsnivå till underhållsfonden framåtriktat.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Sophus	2013	Sophus för brännbara och rötbara sopor
Radonmätning	2012-2013	Godkända värden
Ventilation	2013-2014	Temperaturstyrda fläktar höghus och OVK i samtliga hus samt skola
Tilläggsisolering vind	2012-2013	Östanvindsvägen 5 och 7
Tilläggsisolering vind	2014-2015	Östanvindsvägen 8
Lekplatser	2014-2015	Ändring till EU-standard
Brandvarnare	2014-2015	Utbyte samtliga lgh + gemensamma utrymmen
Reparation föreningslokal	2014-2015	
Modernisering stora hissen	2017-2018	
Passersystem	2017-2018	
Lokaler (renovering av skola)	2019-2020	Fasad
Gemensamma utrymmen (belysning mötesrum)	2019-2020	
Installationer (ventilationsaggregat)	2019-2020	
Installationer, hissar	2020-2021	
Huskropp fasad, balkong och fönster	2018-2021	
Brandsprinklers	2020-2021	
Installation tvättmaskin och avfuktare	2021-2022	
Garageport, automatisering	2021-2022	
Laddstolpar	2022-2023	
Årets utförda underhåll (i kr)		
Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen / Trapphusrenovering	5 149 603	
Installationer / El installationer	102 677	
Markytor / Planteringar	92 977	
Garage och p-platser	57 564	
	5 402 821	
Planerat underhåll		
	År	Kommentar
Takrenovering	2025-2026	Låghus
Asfalteringsarbete	2017-2027	Lagning innegård och parkeringsdäck
Utemiljö	2025-2027	Pergola, lekplatser

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Käding	Ordförande	2024
Elisabeth Näverå	Sekreterare	2024
Tommy Hansson	Vice ordförande	2025
Marlene Pors	Ledamot	2025
Morgan Ehn	Ledamot	2025
Cilla Rödin	Ledamot	2024
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Wilhelmsson	Suppleant	2024
Tihomir Jerkovic	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024
Morgan Börjesson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ros-Marie Krokström	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat IMD. Föreningen har även i gång ett projekt som avser trapphusrenovering som räknas vara färdigställd under hösten 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 336 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 334 personer.

Årsavgiften höjdes med 4% från och med 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften samt hyran av den kommunalt ägda bostadsrätten med 4% from 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	15 429	14 989	15 371	16 229	15 601
Resultat efter finansiella poster*	-1 429	2 005	3 026	-2 655	3 780
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 023	5 295	6 558	-181	3 712
Likviditet	19	40	54	53	296
Årets kassaflöde	-5 379	3 583	2 862	-9 667	3 510
Soliditet %*	26	28	26	22	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	89	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	752	753	781	765
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	339	300	316	296	303
Energikostnad kr/kvm*	197	169	166	163	164
Sparande kr/kvm*	273	327	330	390	350
Ränta kr/kvm	67	31	30	31	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 771	2 562	2 669	2 783	2 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 140	2 903	3 025	3 154	3 264
Räntekänslighet %*	4,0	3,9	4,0	4,0	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 489 861	4 330 822	14 471 091	2 005 460
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 005 460	-2 005 460
Reservering underhållsfond		1 072 000	-1 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 402 822	5 402 822	
Årets resultat				-1 428 772
Vid årets slut	1 489 861	0	20 807 373	-1 428 772

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 476 551
Årets resultat	-1 428 772
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 402 822
Summa	19 378 601

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **19 378 601**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 429 024	14 989 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 285	158 061
Summa rörelseintäkter		15 606 308	15 147 505
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	Not 4	-124 106	-61 629
Driftskostnader	Not 5	-12 544 317	-7 056 398
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 767 852	-1 722 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 477 551	-3 840 043
Summa rörelsekostnader		-15 913 826	-12 680 322
Rörelseresultat		-307 518	2 467 184
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		100	8 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296 062	174 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 417 416	-644 177
Summa finansiella poster		-1 121 254	-461 724
Resultat efter finansiella poster		-1 428 772	2 005 460
Årets resultat		-1 428 772	2 005 460
Avsättning till underhållsfond		-1 072 000	-550 000
lanspråktagande av underhållsfond		5 402 822	1 033 823
Resultat efter fondförändring		2 902 050	2 489 283

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 267 762	62 677 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	876 253	251 780
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	11 807 794	1 181 183
Summa materiella anläggningstillgångar		73 951 810	64 110 250
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	Not 10	405 000	405 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		405 000	405 000
Summa anläggningstillgångar		74 356 810	64 515 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		227 058	174 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 011 290	982 045
Summa kortfristiga fordringar		1 238 348	1 156 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 947 567	14 326 645
Summa kassa och bank		8 947 567	14 326 645
Summa omsättningstillgångar		10 185 915	15 483 490
Summa tillgångar		84 542 725	79 998 740

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 489 861	1 489 861
Fond för yttre underhåll	0	4 330 822
Summa bundet eget kapital	1 489 861	5 820 683
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	20 807 373	14 471 091
Årets resultat	-1 428 772	2 005 460
Summa fritt eget kapital	19 378 601	16 476 551
Summa eget kapital	20 868 462	22 297 234
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 987 500
Summa långfristiga skulder	8 987 500	19 450 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	49 700 000
Leverantörsskulder	2 537 265	907 228
Skatteskulder	43 101	31 486
Övriga skulder	790 050	1 083 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 616 347
Summa kortfristiga skulder	54 686 763	38 251 507
Summa eget kapital och skulder	84 542 725	79 998 740

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	-307 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 477 551
Utdelningar	100
	1 170 133
Erhållen ränta	353 627
Erlagd ränta	-1 409 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	113 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-139 068
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 215 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 190 032
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i inventarier	-345 500
Investeringar i pågående byggnation	-10 623 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 969 110
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-2 600 000
Upptagna lån	7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-5 379 078
Likvida medel vid årets början	14 326 645
Likvida medel vid årets slut	8 947 567

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Övrig ombyggnad	Linjär	40
Passersystem	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Automatisering garageport	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15
IMD	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 814 232	13 250 121
Årsavgifter, lokaler	363 296	348 459
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-52 066	-52 066
Hyror, bostäder	3 000	0
Hyror, lokaler	166 944	169 050
Hyror, garage	710 750	705 034
Hyror, p-platser	159 910	162 375
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 491	-195
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 589	-6 607
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 210	-5 622
Bränsleavgifter, bostäder	35 884	36 100
Elavgifter	259 364	382 795
Summa nettoomsättning	15 429 024	14 989 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter – Nycklar och taggar	33 750	0
Övriga ersättningar – Pant, andrahand, överlåtelse	53 316	41 510
Övriga rörelseintäkter – Easypark, fjärrkontroll, påminnelseavg.	90 219	116 552
Summa övriga rörelseintäkter	177 285	158 061

Not 4 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda - Projektledning	-31 122	361
Styrelsearvoden	-12 804	-12 804
Sammanträdesarvoden	-60 588	-48 708
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 188	-1 188
Övriga kostnadsersättningar	-600	0
Pensionskostnader	-1 328	-1 799
Sociala kostnader	-16 476	2 509
Summa personalkostnader	-124 106	-61 629

Not 5 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll – Målning, golvytor, sanering, räcken, tvättmaskin, dörrar, garage	-5 402 822	-1 033 823
Reparationer – Översvämning lokal, målning cykelrum, torktumlare, tvättmaskin, hiss, låsjobb, avloppsstopp, hiss, garageport	-356 766	-164 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-493 980	-482 910
Tomträttsavgäld	-671 020	-671 020
Försäkringspremier	-376 100	-325 095
Kabel- och digital-TV	-203 100	-244 708
Återbäring från Riksbyggen	1 700	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 675	-12 905
Serviceavtal	-132 379	-57 406
Obligatoriska besiktningar	-35 989	-55 289
Bevakningskostnader	-32 438	-29 726
Snö- och halkbekämpning	-111 540	-5 209
Förbrukningsinventarier	-34 085	-41 750
Fordons- och maskinkostnader	-9 100	-530
Vatten	-970 031	-881 346
Fastighetsel	-1 172 247	-828 363
Uppvärmning	-2 011 869	-1 848 993
Sophantering och återvinning	-160 910	-141 316
Förvaltningsarvode drift – Utemiljö och städning	-337 968	-244 941
Summa driftskostnader	-12 544 317	-7 056 398

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 523 801	-1 526 698
Lokalkostnader	-600	-600
IT-kostnader	-75 029	-7 484
Arvode, yrkesrevisorer	-34 695	-34 331
Övriga förvaltningskostnader	-37 628	-46 912
Kreditupplysningar	-2 245	-2 276
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 019	-43 628
Telefon och porto	-4 677	-23 303
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-334	-4 198
Medlems- och föreningsavgifter	-12 690	-12 690
Konsultarvoden	-21 166	-13 653
Bankkostnader	-8 969	-5 680
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 767 852	-1 722 252

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	82 022 359	82 022 359
Tillkommande utgifter	7 095 017	7 095 017
Kabel-Tv	256 000	256 000
Garageombyggnad	1 550 000	1 550 000
Stam- och badrumsrenovering	36 000 000	36 000 000
Porttelefon	474 484	474 484
	127 397 861	127 397 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 397 861	127 397 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 629 765	-19 222 891
Tillkommande utgifter	-7 095 017	-7 095 017
Kabel-TV	-256 000	-256 000
Garageombyggnad	-1 550 000	-1 550 000
Stam- och badrumsrenovering	-36 000 000	-26 400 000
Porttelefon	-189 793	-63 264
	-64 720 575	-60 911 051
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	0	-2 400 000
Årets avskrivning porttelefon	-31 632	-31 632
Årets avskrivning balkong	-262 500	-262 500
Årets avskrivning fasad	-412 500	-412 500
Årets avskrivning övrig ombyggnad	-77 892	-77 892
Årets avskrivning fönster	-625 000	-625 000
	-1 409 524	-3 809 524
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 130 099	-64 720 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 267 762	62 677 286
Varav		
Stam- och badrumsrenovering	0	0
Porttelefon	253 059	284 691
Balkong	9 646 875	9 909 375
Fasad	19 284 375	19 696 875
Övrig ombyggnad	2 864 704	2 942 595
Fönster	29 218 750	29 843 750

Taxeringsvärden

Bostäder	196 800 000	196 800 000
Lokaler	5 388 000	5 388 000

Totalt taxeringsvärde

	202 188 000	202 188 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 800 000</i>	<i>140 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 362 000</i>	<i>61 362 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	275 832	275 832
Automatisering garage	305 188	305 188
	581 020	581 020
Summa anskaffningsvärde vid årets början	581 020	581 020

Årets anskaffningar

IMD	519 000	-
Laddstolpar	173 500	-
	692 500	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 273 520	581 020

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-275 832	-275 832
Automatisering garageport	-53 408	-22 889
	-329 240	-298 721

Årets avskrivningar

Årets avskrivning automatisering garage	-30 519	-30 519
IMD	-28 833	-
Laddstolpar	-8 675	-
	-68 027	-30 519

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-397 267	-329 240
Restvärde enligt plan vid årets slut	876 253	251 780

Varav

Automatisering garageport	221 261	251 780
IMD	490 167	-
Laddstolpar	164 825	-

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Trapphus	834 183	660 639
Laddstolpar	347 000	
Årets pågående ombyggnation		
Trapphus	16 713 266	379 919
Laddstolpar	-173 500	347 000
Aktivering laddstolpar & IMD	-692 500	
Momsavdrag IMD-utrustning	-129 750	
Omklassificering till underhåll	-5 090 905	-206 375
Vid årets slut	11 807 794	1 181 183

Not 10 Andelar i Riksbyggens intresseförening

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar Intresseföreningen Bohus Älvsborg	405 000	405 000
Summa andelar i Riksbyggens intresseförening	405 000	405 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	56 604	114 169
Förutbetalda försäkringspremier	204 224	171 875
Förutbetalda driftkostnader	10 853	7 845
Förutbetalt förvaltningsarvode	338 915	290 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 056	48 684
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 128	13 128
Förutbetald tomträttsavgäld	335 510	335 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 011 290	982 045

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	58 687 500	53 937 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 100 000	-32 237 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 600 000	-2 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 987 500	19 450 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,87%	2024-09-09	16 550 000,00	0,00	400 000,00	16 150 000,00
SBAB	4,40%	2025-02-17	16 650 000,00	0,00	562 500,00	16 087 500,00
SBAB	0,99%	2025-05-02	11 200 000,00	0,00	1 187 500,00	10 012 500,00
SBAB	4,28%	2025-06-03	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	1,93%	2027-02-12	9 887 500,00	0,00	450 000,00	9 437 500,00
Summa			54 287 500,00	7 000 000,00	2 600 000,00	58 687 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 45 687 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 fyra lån om 16 150 tkr, 16 088 tkr, 10 013 tkr och 7 000 tkr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	105 687	98 066
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 007
Upplupna elkostnader	73 155	74 043
Upplupna värmekostnader	100 257	82 302
Upplupna kostnader för renhållning	10 236	10 263
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 817	115 044
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 208 695	1 325 828
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 616 347	1 741 372

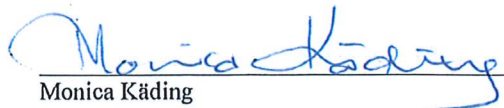
Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	62 648 000	62 648 000

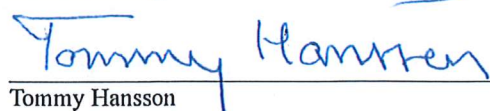
Styrelsens underskrifter

2024-10-23

Ort och datum

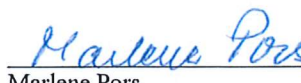

Monica Käding


Elisabeth Näverå


Tommy Hansson


Cilla Rödén

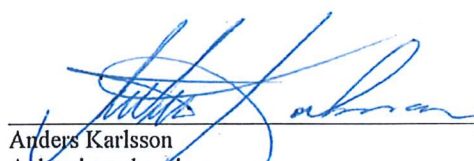

Morgan Ehn

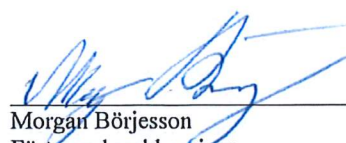

Marlene Pors


Mirela Sajdovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/10 2024

RevisorsCentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Ankteriserad revisor


Morgan Börjesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10

Org.nr 758500-1451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Morgan Börjesson
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."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-31 14:09:39 UTC



MORGAN BÖRJESSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 8fdf9f8e1b8c7b[...]0342e6db65758

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-10-31 15:13:19 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 tidsstäplat 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 innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 10 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

