

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Uddevallahus 3
Org nr: 758500-1543



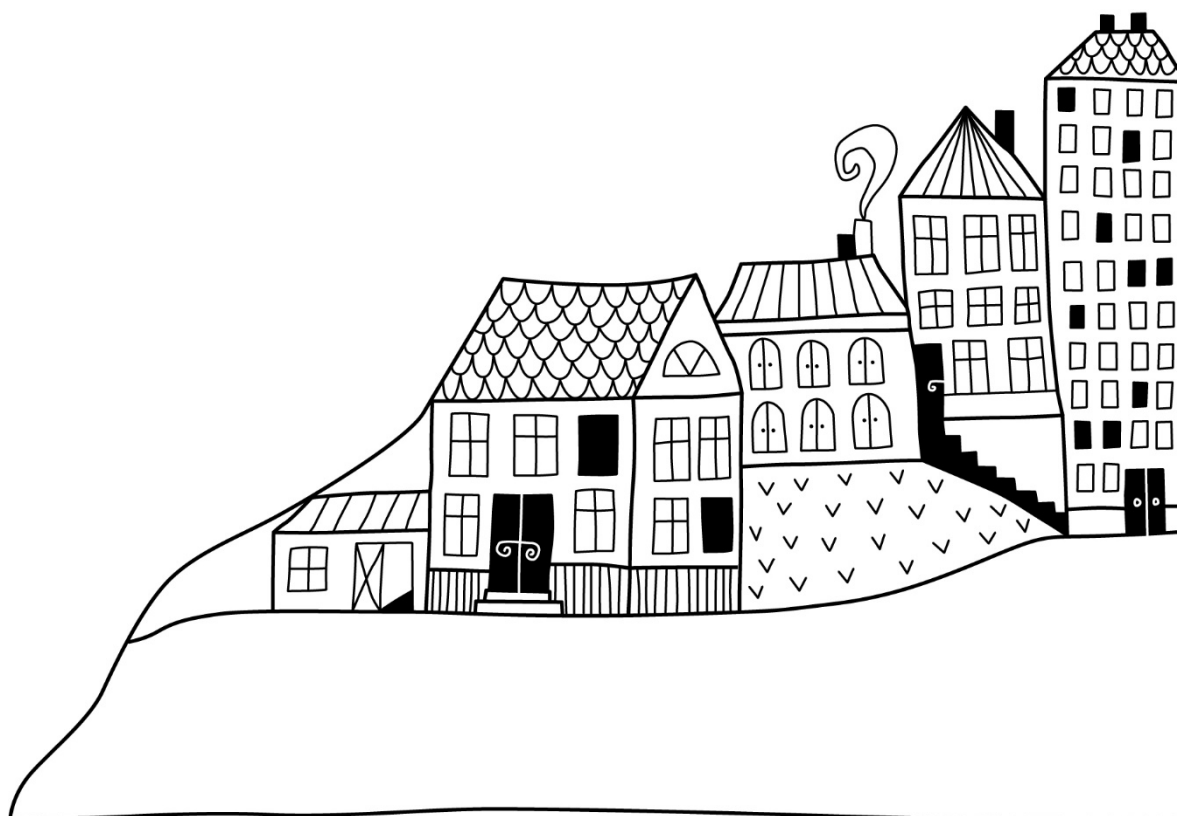
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 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 på -94 tkr är sämre än föregående år (352 tkr) p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader. 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 29 % till 28 % p.g.a. omsättning av ett lån.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 033 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 938 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	Tele 2 Sverige 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 229 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 331 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 333 tkr (76 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 460 tkr och budgeterad avsättning kommande år 2024-2025 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	
Ytterbelysning/ utemiljö	2022/2023	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	69 356	
Installationer	47 825	
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	2025
Lena Börjesson	Sekreterare	2024
Ove Karlsson	Vice ordförande	2024
Bengt Westlund	Ledamot	2025
Peter Eldborn	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun Sand	Suppleant	2025
Gunnilla Kvarnlöf	Suppleant	2024
Pär Sundén	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Mats Johansson	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Strid	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 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 2023 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen väljer varje år miljösvarig 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 - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 952	3 952	3 952	3 951	3 951
Resultat efter finansiella poster*	-94	353	632	-224	-281
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	478	925	1 204	311	246
Balansomslutning	26 678	28 253	28 658	28 352	29 218
Årets kassaflöde	-580	516	1 333	-228	-13
Soliditet %*	13	13	11	9	10
Likviditet %	28	29	25	20	458
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	887	862	862	862	862
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	303	287	272	290
Energikostnad kr/kvm*	200	184	177	171	165
Underhållsfond kr/kvm	257	181	100	75	247
Sparande kr/kvm*	235	330	449	446	428
Ränta kr/kvm	251	169	45	52	62
Skuldsättning kr/kvm*	5 000	5 347	5 501	5 614	5 748
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 148	5 347	5 501	5 614	5 748
Räntekänslighet %*	5,8	6,2	6,4	6,5	6,7

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Årets resultat visar ett underskott med -94 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 032 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 938 tkr. Räntan har ökat med 368 tkr jämfört med föregående år p.g.a. omsättning av lån och högre räntor.

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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 091	811 167	2 335 933	352 750
Disposition enl. årsstämmobeslut			352 750	-352 750
Reservering underhållsfond		460 000	-460 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 181	117 181	
Årets resultat				-94 247
Vid årets slut	104 091	1 153 986	2 345 864	-94 247

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 688 683
Årets resultat	-94 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	-460 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 181
Summa	2 251 617

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 251 617**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 951 624	3 951 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 468	62 747
Summa rörelseintäkter		4 146 092	4 014 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 773 463	-1 453 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 412	-403 429
Personalkostnader	Not 6	-111 477	-110 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 032 532	-1 032 532
Summa rörelsekostnader		-3 315 885	-3 000 206
Rörelseresultat		830 207	1 014 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 963	1 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196 631	96 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 047	-759 728
Summa finansiella poster		-924 454	-661 400
Resultat efter finansiella poster		-94 247	352 750
Årets resultat		-94 247	352 750

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 768 927	20 755 972
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	310 831	356 319
Summa materiella anläggningstillgångar		20 079 758	21 112 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	80 000	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		80 000	80 000
Summa anläggningstillgångar		20 159 758	21 192 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 396	23 299
Övriga fordringar		43 863	65 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	277 673	219 215
Summa kortfristiga fordringar		345 932	307 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 172 433	6 752 517
Summa kassa och bank		6 172 433	6 752 517
Summa omsättningstillgångar		6 518 365	7 060 288
Summa tillgångar		26 678 123	28 252 578

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	104 091	104 091	
Fond för yttre underhåll	1 153 986	811 167	
Summa bundet eget kapital	1 258 077	915 258	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 345 864	2 335 933	
Årets resultat	-94 247	352 750	
Summa fritt eget kapital	2 251 617	2 688 683	
Summa eget kapital	3 509 694	3 603 941	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 433 260	23 991 970
Leverantörsskulder		198 621	127 713
Skatteskulder		12 723	9 443
Övriga skulder		48 631	48 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	475 194	471 094
Summa kortfristiga skulder		23 168 429	24 648 638
Summa eget kapital och skulder		26 678 123	28 252 578

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	830 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 032 532
Utdelningar	6 963
	1 869 702
Erhållen ränta	196 631
Erlagd ränta	-1 128 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 161
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	78 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	978 626
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-1 558 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 558 710
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-580 084
Likvida medel vid årets början	6 752 517
Likvida medel vid årets slut	6 172 433
Kassa och Bank BR	6 172 433

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 869 004	3 869 004
Hyror, lokaler	1 500	1 500
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	47 740	47 516
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-220	-11
Summa nettoomsättning	3 951 624	3 951 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	17 389	17 183
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna statliga bidrag	0	22 380
Övriga rörelseintäkter	22 660	23 188
Försäkringsersättningar	154 419	0
Summa övriga rörelseintäkter	194 468	62 747

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-117 181	-96 644
Reparationer	-229 293	-74 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 810	-128 813
Försäkringspremier	-72 880	-66 289
Kabel- och digital-TV	-86 278	-79 143
Återbäring från Riksbyggen	300	3 200
Serviceavtal	-20 445	-27 261
Obligatoriska besiktningar	-41 098	-47 944
Snö- och halkbekämpning	-49 238	-31 650
Förbrukningsinventarier	-48 919	-17 546
Vatten	-255 037	-253 214
Fastighetsel	-115 393	-115 328
Uppvärmning	-528 466	-456 645
Sophantering och återvinning	-54 226	-61 531
Förvaltningsarvode drift	-22 500	0
Summa driftskostnader	-1 773 463	-1 453 672

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-311 250	-341 250
Lokalkostnader	-3 101	-1 700
Arvode, yrkesrevisorer*	-43 481	-17 681
Övriga förvaltningskostnader	-18 255	-17 094
Kreditupplysningar	-5 594	-847
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 746	-17 409
Kontorsmateriel	0	-1 009
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 760
Bankkostnader	-3 987	-2 679
Summa övriga externa kostnader	-398 412	-403 429

* Korrigerat så revisionskostnaden hamnar på rätt år. Den har tidigare släpat men nu är det tillrättat, därav dubbel revisionskostnad bokslut 2023/2024.

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-61 226	-61 226
Sammanträdesarvoden	-35 112	-34 580
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 662	-2 420
Sociala kostnader	-12 477	-12 347
Summa personalkostnader	-111 477	-110 573

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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	-11 272 144	-10 572 099
Balkongombyggnad och inglasning	-4 592 000	-4 305 000
	-18 611 440	-17 624 395
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	-19 598 485	-18 611 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 768 927	20 755 972
Varav		
Mark	78 150	78 150
Ombyggnad stam - badrum - fasad mm	18 829 777	19 529 822
Balkongombyggnad och inglasning	861 000	1 148 000
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

	2024-06-30	2023-06-30
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	-98 556	-53 069
	-98 556	-53 069
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning fiber nätverk	-45 488	-45 488
	-45 488	-45 488
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-144 044	-98 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	310 831	356 319
Varav		
Fiber nätverk	310 831	356 319

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i intresseföreningen Bohus Älvsborg	80 000	80 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	80 000	80 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	98 066	64 155
Förutbetalda försäkringspremier	38 364	34 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 313	85 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 153	20 746
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 777	14 486
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 673	219 215

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	22 433 260	23 991 970
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 128 300	-23 300 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-304 960	-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	4,73%	2023-12-06	1 253 750,00	0,00	1 253 750,00	0,00
SBAB	4,72%	2025-03-24	2 170 000,00	0,00	40 000,00	2 130 000,00
SBAB	4,68%	2024-09-20	5 786 600,00	0,00	72 000,00	5 714 600,00
SBAB	4,78%	2024-12-13	12 351 620,00	0,00	152 960,00	12 198 660,00
SBAB	4,88%	2025-04-22	2 430 000,00	0,00	40 000,00	2 390 000,00
Summa			23 991 970,00	0,00	1 558 710,00	22 433 260,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 304 960 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 st lån på SBAB om 2 130 tkr, 5 714 tkr, 12 198 tkr och 2 390 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	124 923	117 132
Upplupna elkostnader	8 481	11 566
Upplupna värmekostnader	25 096	20 761
Upplupna kostnader för renhållning	3 512	2 426
Upplupna revisionsarvoden	22 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 580
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 183	308 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475 194	471 094

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	35 263 100	35 263 100
varav eget innehav	264 100	264 100

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 10/10 24

Ort och datum

Sture Agnholm

Sture Agnholm

Lena Börjesson

Lena Börjesson

Ove Karlsson

Ove Karlsson

Bengt Westlund

Bengt Westlund

Peter Eldborn

Peter Eldborn

Vår revisionsberättelse har lämnats

18/10 2024

Martin Holmqvist

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Mats Johansson

Mats Johansson
Förtroendevald revisor

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 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 2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 3 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Mats Johansson
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 Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-18 06:30:47 UTC



MATS JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: 472ec31ca5e042[...]3dbd87d1194ac

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-10-18 07:41:43 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 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



