

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Uddevallahus 8
Org nr: 758500-1469



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 609 tkr (f.g.år ett överskott med 795 tkr). Rörelsekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 211% till 160%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 857 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 200 st lägenheter samt 9 st uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-64. Fastigheternas adress är Fritjof Nansensväg i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsförmedling.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	115	63	3	200

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
9	9

Total tomtarea	28 225 m ²
Total bostadsarea	11 829 m ²
Total lokalarea	728 m ²
Årets taxeringsvärde	122 592 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 592 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,54 % 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
El	Luleå Energi AB
Hissar	Curator
TV-leverans och bredband	Com Hem
Parkeringsövervakning	City Park
Förvaltning	Riksbyggen
Årskontroll av brandredskap	Uddevalla Brandservice
Årskontroll av nödbelysning	Fyrstads El
Bredband	Telia

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 267 och planerat underhåll för 174. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2020 och visar på ett underhållsbehov på 16 241 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 123 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2020/2021 uppgår till 1 300 tkr. Föreningens fondbeholdning per 2020-06-30 uppgår till 15 276 tkr. *R*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar och badrum	2011
Fönster och dörrar	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017
Takläggning	2017/2018

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, armaturer trapphus	69 819
Markytor , p-platser	101 119

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Dahl	Ordförande	2020
Ulf Rogmalm	Vice ordförande	2021
Per-Olof Andreasson	Ledamot	2021
Kent Olsson	Ledamot	2021
Thomas Ahlström	Ledamot	2020
Lennart Theliander	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Andersson	Suppleant	2021
Irene Börjesson	Suppleant	2020
Maria Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisorscentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman
Eva Johansson	Förtroende vald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämma hölls 13 november där fråga om byggnation av ett parkeringshus presenterades.

Stämmans beslutade att beslut i parkeringsfrågan remitterades till styrelsen.

I april skickade styrelsen ut en omröstning för godkännande av projektering och byggande av nya p-platser.

Omröstningen visade att en klar majoritet var för förslaget varför styrelsen nu arbetar vidare med frågan. *u*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 233 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 235 personer.

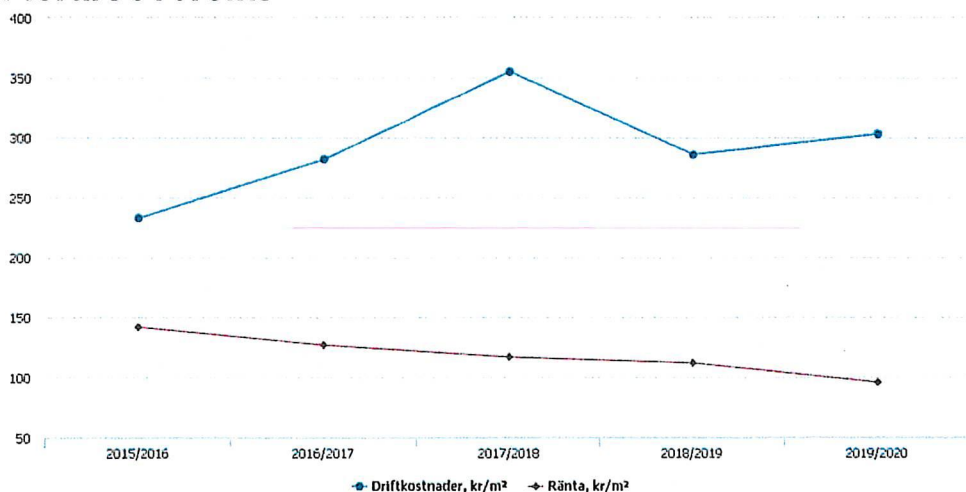
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01. Beslutades även att balkongtillägget tas bort fr.o. m 2020-10-01, då balkongerna är betalda. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

En extra amortering av lån har skett med 3 miljoner.

Styrelsen bestrider halva avtalsfakturan för fjärde kvartalet och det kommer att få en lösning under 2020/2021.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 630	10 645	11 046	11 073	10 688
Resultat efter finansiella poster	1 558	1 887	1 025	2 276	2 159
Balansomslutning	99 662	102 895	103 303	108 993	95 874
Soliditet %	19	17	15	14	12
Likviditet %	160	211	167	140	566
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	856	856	855	890	890
Driftkostnader, kr/m ² *	315	286	355	282	233
Ränta, kr/m ² *	100	112	117	127	142
Underhållsfond, kr/m ² *	1 216	1 100	1 016	974	774
Lån, kr/m ² *	6 229	6 417	6 601	6 784	6 322

*Beräkningsgrund lokalyta har uppdaterats fr o m räkenskapsåret 2019/2020 vilket medför att jämförelsen i ovan markerade nyckeltal ej blir jämförbara med tidigare år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 545	597 877	14 327 238	102 297	1 887 113
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 887 113	-1 887 113
Reservering underhållsfond			1 123 000	-1 123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-173 978	173 978	
Årets resultat					1 557 630
Vid årets slut	721 545	597 877	15 276 260	1 040 388	1 557 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 989 410
Årets resultat	1 557 630
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 978
Summa	2 598 018

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 598 018**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 630 393	10 645 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	814 485	841 243
Summa rörelseintäkter		11 444 878	11 486 323
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 953 530	-3 728 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 269 747	-2 027 356
Personalkostnader	Not 6	-130 093	-142 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 299 691	-2 299 320
Summa rörelsekostnader		-8 653 061	-8 197 395
Rörelseresultat		2 791 817	3 288 928
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 243	19 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 254 430	-1 459 358
Summa finansiella poster		-1 234 187	-1 401 814
Resultat efter finansiella poster		1 557 630	1 887 113
Årets resultat		1 557 630	1 887 113
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning underhållsfond		-1 123 000	-1 123 000
Ianspråktagande av underhållsfond		173 978	30 688
Årets resultat efter fondförändring		608 608	794 801

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 652 544	93 936 120
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	-	16 115
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	196 990	-
Summa materiella anläggningstillgångar		91 849 534	93 952 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		92 247 534	94 350 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	22 043	23 070
Övriga fordringar	Not 16	51 511	43 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	740 877	761 305
Summa kortfristiga fordringar		814 431	827 936
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 598 796	7 716 331
Summa kassa och bank		6 598 796	7 716 331
Summa omsättningstillgångar		7 413 227	8 544 267
Summa tillgångar		99 660 761	102 894 502

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 319 422	1 319 422
Fond för yttre underhåll		15 276 260	14 327 238
Summa bundet eget kapital		16 595 682	15 646 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 040 388	102 297
Årets resultat		1 557 630	1 887 113
Summa fritt eget kapital		2 598 018	1 989 410
Summa eget kapital		19 193 699	17 636 069
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	75 822 175	81 214 675
Summa långfristiga skulder		75 822 175	81 214 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 392 500	2 392 500
Leverantörsskulder	Not 20	666 261	587 005
Skatteskulder	Not 21	9 282	53 377
Övriga skulder		-	1 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 576 844	1 009 698
Summa kortfristiga skulder		4 644 887	4 043 758
Summa eget kapital och skulder		99 660 761	102 894 502

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 *nl*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100	2064
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50	2064
Värme	Linjär	70	2034
El	Linjär	40	2044
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2024
Fasad	Linjär	50	2064
Fönster	Linjär	55	2070
Köksinredning	Linjär	35	2034
Yttertak	Linjär	40	2044
Ventilation	Linjär	25	2039
Hiss	Linjär	25	2039
Styr- och övervakning	Linjär	15	2024
Restpost	Linjär	50	2064
Fasader	Linjär	40	2022
Balkonger	Linjär	33	2034
Fjärrvärme	Linjär	40	2048
Stamrenovering	Linjär	60	2071
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	50	2068
Markanläggning	Linjär	40	2068

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 120 404	10 120 404
Hyrer, bostäder	-	90
Hyrer, lokaler	163 368	158 444
Hyrer, garage	41 287	41 324
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 300	-27 796
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 813	-1 350
Bränsleavgifter, lokaler	29 988	32 760
Vattenavgifter	26 760	19 314
Elavgifter	280 699	301 890
Summa nettoomsättning	10 630 393	10 645 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	336 250	336 300
Balkongutbyggnad	404 752	404 952
Övriga ersättningar	58 895	42 167
Fakturerade kostnader	3 600	1 800
Övriga rörelseintäkter	10 988	24 333
Försäkringsersättningar	-	31 691
Summa övriga rörelseintäkter	814 485	841 243

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-173 978	-30 688
Reparationer	-267 086	-274 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 429	-290 977
Försäkringspremier	-179 084	-162 849
Kabel- och digital-TV	-357 576	-351 148
Återbäring från Riksbyggen	-	23 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 825	-9 053
Obligatoriska besiktningar	-70 390	-19 237
Bevakningskostnader	-	-1 237
Snö- och halkbekämpning	-6 875	-11 050
Förbrukningsinventarier/material	-6 587	-22 477
Vatten	-536 951	-505 448
Fastighetsel	-679 213	-681 349
Uppvärmning	-1 203 424	-1 254 546
Sophantering och återvinning	-131 726	-122 183
Förvaltningsarvode drift	-37 386	-15 543
Summa driftkostnader	-3 953 530	-3 728 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 910 829	-1 902 351
Lokalkostnader	-3 365	-
IT-kostnader	-649	-26 000
Arvode, yrkesrevisor	-27 575	-23 525
Övriga förvaltningskostnader	-12 228	-13 576
Kreditupplysningar	-4 500	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 486	-42 167
Kontorsmateriel	-6 034	-
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 316	-697
Medlems- och föreningsavgifter	-9 400	-9 400
Konsultarvoden	-196 990	-
Bankkostnader	-3 448	-3 790
Övriga externa kostnader	-22 927	-
Summa övriga externa kostnader	-2 269 747	-2 027 356

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-54 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-23 600	-23 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 600	-39 400
Övriga kostnadsersättningar	-7 704	-9 125
Övriga personalkostnader	-	-3 125
Sociala kostnader	-11 189	-17 398
Summa personalkostnader	-130 093	-142 247

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-37 648	-37 651
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 163 337	-2 162 964
Avskrivning Markanläggningar	-82 590	-82 590
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 115	-16 115
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 299 691	-2 299 320

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	-	38 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-	38 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 761	19 161
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	483	175
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 243	19 336

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 254 430	-1 459 358
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 254 430	-1 459 358

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Ursprunglig byggnad	9 327 022	9 233 752
Mark	368 585	368 585
Tätning fönstet	960 621	960 621
Termostater	1 674 570	1 674 570
Radonsanering	1 805 568	1 805 568
Fasader	7 360 936	7 360 936
Balkonger	10 500 000	10 500 000
Fjärrvärme	1 574 333	1 574 333
Stamreovering	70 000 000	70 000 000
Markanläggning	3 303 617	3 303 617
Ombyggnad lokal till lägenhet	529 264	529 264
Fönster och dörrar	19 779 341	19 779 341
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 090 587	127 090 587

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Ursprunglig byggnad	-7 447 279	-7 409 628
Tätning fönster	-960 621	-960 621
Termostater	-1 674 570	-1 674 570
Radonsanering	-1 805 568	-1 805 568
Fasader	-6 793 573	-6 710 983
Balkonger	-5 440 000	-5 120 000
Fjärrvärme	-432 939	-393 582
Stamreovering	-6 999 671	-5 788 126
Markanläggningar	-908 491	-825 901
Ombyggnad lokal till lgh	-21 170	-10 585
Fönster/dörrar	-662 420	-171 698
	-33 154 467	-30 871 262

Årets avskrivningar

Ursprungsbyggnad	-37 648	-37 651
Fasader	-184 024	-184 023
Balkonger	-319 797	-320 000
Fjärrvärme	-39 358	-39 358
Stamreovering	-1 212 122	-1 211 545
Markanläggningar	-82 590	-82 590
Ombyggnad lokal till lgh	-10 585	-10 585
Fönster/dörrar	-397 452	-397 452
	-2 283 576	-2 283 205

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-35 438 043 -33 154 467
Restvärde enligt plan vid årets slut
91 652 544 93 936 120
Varav

Ursprunglig byggnad	1 748 824	1 786 473
Mark	368 585	368 585
Tillkommande utgifter	87 222 599	89 385 936
Markanläggningar	2 312 536	2 395 126

Totalt taxeringsvärde
122 592 000 122 592 000
varav byggnader 83 424 000 83 424 000

varav mark 39 168 000 39 168 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	14 111	14 111
Maskiner, gym	80 575	80 575
	94 686	94 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 686	94 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-14 111	-14 111
Maskiner, gym	-64 460	-48 345
	-78 571	-62 456
Årets avskrivningar		
Maskiner, gym	-16 115	-16 115
	-16 115	-16 115
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 686	-78 571
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	16 115

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut, projekterings- och planeringskostnader p-platser	196 990	-
Summa pågående ny- och ombyggnad samt förskott vid årets slut	196 990	-

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	398 000	398 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	398 000	398 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	18 293	9 620
Kundfordringar	3 750	13 450
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 043	23 070

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	51 511	43 561
Summa övriga fordringar	51 511	43 561

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 938	9 562
Förutbetalda försäkringspremier	90 216	88 868
Förutbetalda driftkostnader	2 632	-
Förutbetalt förvaltningsarvode	479 692	476 526
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 790	85 348
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	2 207
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 608	98 794
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740 877	761 305

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 081 224	6 959 840
Transaktionskonto	1 515 572	754 492
Summa kassa och bank	6 598 796	7 716 331

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	78 214 675	83 607 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 392 500	-2 392 500
Långfristig skuld vid årets slut	75 822 175	81 214 675

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,91%	2020-09-28	4 127 125,00	120 500,00	4 006 625,00
SEB	1,46%	2021-01-28	16 515 000,00	180 000,00	16 335 000,00
SWEDBANK	1,27%	2021-09-24	2 675 000,00	50 000,00	2 625 000,00
SEB	2,49%	2021-12-28	12 950 000,00	140 000,00	12 810 000,00
SWEDBANK	1,49%	2022-09-23	3 543 250,00	100 000,00	3 443 250,00
SEB	1,69%	2022-11-28	4 425 000,00	1 300 000,00	3 125 000,00
SEB	1,66%	2023-12-28	4 671 800,00	62 000,00	4 609 800,00
SEB	1,15%	2024-05-28	22 020 000,00	240 000,00	21 780 000,00
SEB	1,28%	2025-01-28	12 680 000,00	3 200 000,00	9 480 000,00
Summa			83 607 175,00	5 392 500,00	78 214 675,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 392 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 392 500 kr årligen. Resterande skuld 66 252 175 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår 2020-2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. *A*

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	666 261	587 005
Summa leverantörsskulder	666 261	587 005

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	9 282	53 377
Summa skatteskulder	9 282	53 377

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

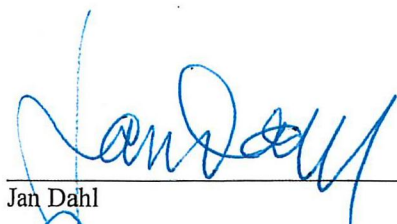
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	58 534	60 038
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 555	0
Upplupna elkostnader	51 698	51 247
Upplupna värmekostnader	52 737	59 682
Upplupna kostnader för renhållning	10 557	10 097
Upplupna revisionsarvoden	3 625	3 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475 159	3 581
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	911 978	821 428
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 576 844	1 009 698

Not Ställda säkerheter

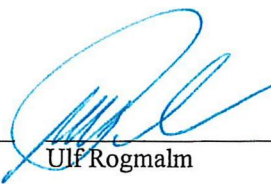
	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	90 834 200 <i>IL</i>	90 834 200

Styrelsens underskrifter

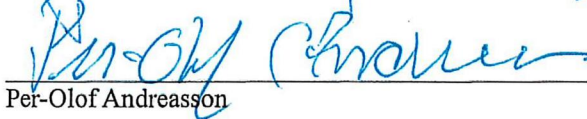
Uddevalle 2020-10-24
Ort och datum



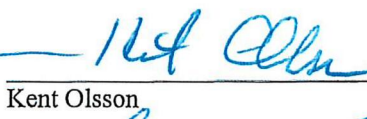
Jan Dahl



Ulf Rogmalm



Per-Olof Andreasson



Kent Olsson



Thomas Ahlström



Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/11 2020



Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Eva Johansson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Org.nr 758500-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 *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 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 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 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 2 november 2020
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor

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, 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 8 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

