

A

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Uddevallahus 8  
Org nr: 758500-1469



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning.....	9
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 8 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade reparationskostnader och besiktningar. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a amortering. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 159 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 184 tkr.

### 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 fullförsäkrade i Folksam via Proinova.

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:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	9	9	

Total tomtarea 24 329 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 11 828 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 200 m<sup>2</sup>

Årets taxeringvärde 94 879 000

Föregående års taxeringsvärde 91 491 000 *fk*

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:**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
El	Bixia
Hissar	Callenberg
TV-leverans	Com Hem
Parkeringsövervakning	City Park
Förvaltning	Riksbyggen
Årskontroll av brandredskap	Uddevalla Brandservice
Årskontroll av nödbelysning	Callenberg
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 290 tkr och planerat underhåll för 575 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-03-29 och visar på ett underhållsbehov 1.459 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 459 tkr (112 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 86 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stammar och badrum	2011
Fönster och dörrar	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp i tkr</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamma utrymmen	105	Målning mm
Installationer	16	
Tvätt utrustning	57	Tumlare
Huskropp	375	Takläggning
Parkering	22	Skyltar mm

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Hissar	2019
Tak FNV 2, 7, 9, 11	2021
Fasadarbeten	2022-2025

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Dahl	Ordförande	Styrelsen	2018
Kenth Olsson	Vice Ordförande	Styrelsen	2019
Per-Plof Andreasson	Sekreterare	Styrelsen	2019
Thomas Ahlström	Ledamot	Styrelsen	2018
Anders Lindqvist	Ledamot	Riksbygge	2018

### Styrelsesuppleanter

	<b>Utsedd av/kommentar</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Andersson	Styrelsen	2019
Irene Börjesson	Styrelsen	2018
Helen Swarthamre	Riksbyggen	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Eva Johansson	Föreningsvald revisor	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

### Revisorssuppleanter

	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Susanne Grönvall	
Martin Johansson	Auktoriserad revisor

### Valberedning

	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Agneta Andersson	
Stig Marklund	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.  
Fönster och dörrar har färdigställs och aktiverats under detta år. *R*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.

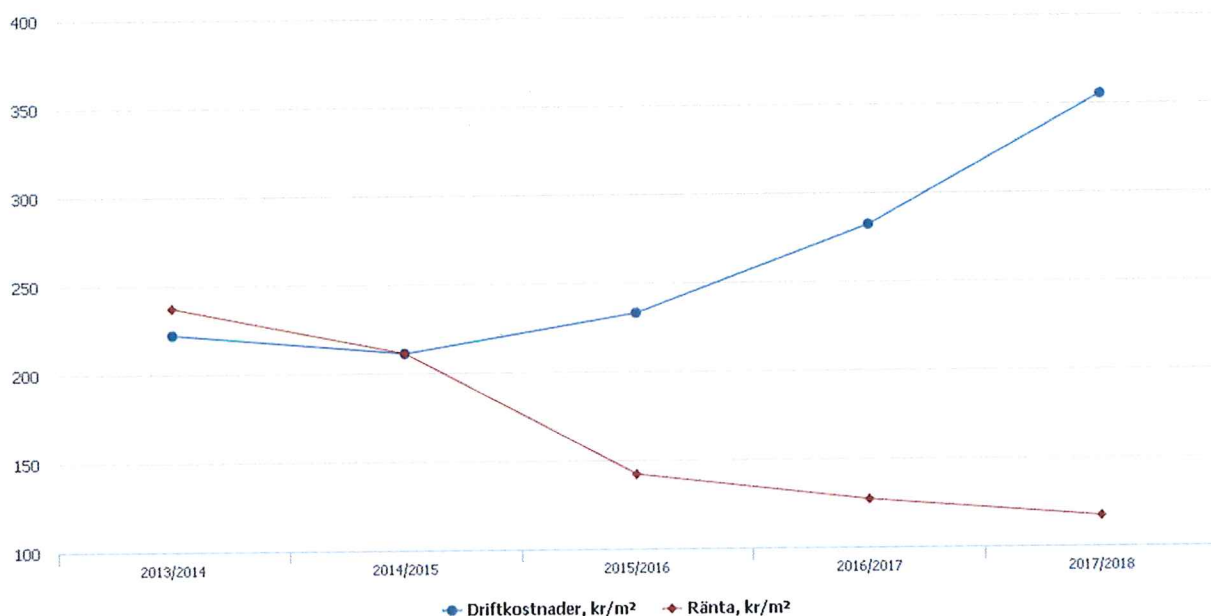
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 5%. Föreningen har även avslutat avsättning till inre fond 2015-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 855 kr/m<sup>2</sup>/år.

29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	11 046	11 073	10 688	10 577	10 571
Resultat efter finansiella poster	1 025	2 276	2 159	973	1 307
Balansomslutning	103 303	108 993	95 874	95 410	95 396
Soliditet %	15	14	12	10	9
Likviditet %	167	140	566	402	366
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	855	890	890	890	856
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	355	282	233	211	222
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	117	127	142	211	237
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 016	974	774	640	551
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 601	6 784	6 322	6 406	6 488

**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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 545	597 877	12 686 918	-1 557 865	2 275 942
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 275 942	-2 275 942
Reservering underhållsfond			1 123 000	-1 123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-574 992	574 992	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					1 024 539
<b>Vid årets slut</b>	<b>721 545</b>	<b>597 877</b>	<b>13 234 926</b>	<b>170 069</b>	<b>1 024 539</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	718 077
Årets resultat	1 024 539
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	574 992
<b>Summa</b>	<b>1 194 608</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 194 723**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-07-01		2016-07-01
	2018-06-30		2017-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 046 409	11 072 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	422 493	344 347
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 468 902</b>	<b>11 417 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 630 206	-3 672 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 010 352	-1 902 208
Personalkostnader	Not 6	-186 250	-142 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 159 208	-1 866 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 986 016</b>	<b>-7 583 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 482 886</b>	<b>3 833 523</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	36 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 929	65 529
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 521 483	-1 659 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 458 347</b>	<b>-1 557 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 024 539</b>	<b>2 275 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 024 539</b>	<b>2 275 942</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 123 000	-1 893 000
lanspråk av underhållsfond		574 992	85 927
		<b>476 531</b>	<b>468 869</b>



# Balansräkning

Belopp i SEK		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	96 219 325	78 364 627
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	32 230	48 345
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	18 573 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 251 555</b>	<b>96 986 122</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 000</b>	<b>398 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 649 555</b>	<b>97 384 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	12 513	14 383
Övriga fordringar	Not 16	43 561	104 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	227 512	545 705
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 586</b>	<b>664 486</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	6 460 854	10 944 834
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 460 854</b>	<b>10 944 834</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 744 440</b>	<b>11 609 320</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>103 393 995</b>	<b>108 993 442</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 319 422	1 319 422	
Fond för yttre underhåll	13 234 926	12 686 918	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 554 348</b>	<b>14 006 340</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	170 069	-1 557 865	
Årets resultat	1 024 539	2 275 942	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 194 608</b>	<b>718 077</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 748 956</b>	<b>14 724 417</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	83 607 175	85 999 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>83 607 175</b>	<b>85 999 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	2 392 500	2 392 500
Leverantörsskulder	Not 21	376 259	4 658 286
Skatteskulder	Not 22	42 936	6 042
Övriga skulder	Not 23	13 688	35 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 212 481	1 176 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 037 864</b>	<b>8 269 350</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>103 393 995</b>	<b>108 993 442</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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.

### 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 //

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	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 och dörrar	Linjär	52	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
Stamreovering	Linjär	60	2071
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	50	2068
Markanläggning	Linjär	40	2068

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 109 473	10 102 954
Balkonginglasning	404 603	405 010
Hyror, bostäder	360	0
Hyror, lokaler	188 490	161 105
Hyror, garage	40 907	28 256
Hyror, p-platser	0	2 620
Hyror, övriga	0	6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-7 830
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-80 420	-16 319
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-700	-1 000
Rabatter	-75	0
Bränsleavgifter, lokaler	25 666	0
Vattenavgifter	-4 118	0
Elavgifter	362 223	391 370
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 046 409</b> <i>ℓ</i>	<b>11 072 767</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Kabel-tv-avgifter	336 020	335 129
Övriga ersättningar	61 462	0
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	5
Övriga rörelseintäkter	23 741	8 133
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>422 493</b>	<b>344 347</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Underhåll	-574 992	-85 927
Reparationer	-290 142	-239 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-300 094	-264 435
Försäkringspremier	-145 872	-134 795
Kabel- och digital-TV	-351 996	-344 101
Återbäring från Riksbyggen	21 875	25 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 963	0
Obligatoriska besiktningar	-306 429	-16 826
Bevakningskostnader	-1 219	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 625	0
Snö- och halkbekämpning	0	-4 615
Förbrukningsinventarier	-433	-6 495
Vatten	-514 188	-425 765
Fastighetsel	-700 217	-682 800
Uppvärmning	-1 330 516	-1 383 894
Sophantering och återvinning	-115 226	-105 149
Förvaltningsarvode drift	-12 169	-3 064
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 630 206</b>	<b>-3 672 451</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 858 094	-1 813 525
Annonsering och reklam	-9 474	0
IT-kostnader	-2 250	-14 948
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-17 531
Övriga förvaltningskostnader	-6 130	-23 726
Kreditupplysningar	-1 380	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 412	0
Kontorsmateriel	-16 037	-9 854
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 099
Medlems- och föreningsavgifter	-9 400	-9 400
Bankkostnader	-4 406	-2 077
Övriga externa kostnader	-23 769	-6 673
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 010 352</b>	<b>-1 902 208</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-6 763	0
Styrelsearvoden	-50 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-22 800	-27 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 400	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-8 870	-10 697
Sociala kostnader	-24 417	-17 300
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 250</b>	<b>-142 197</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-30 023	-13 102
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 030 480	-1 754 927
Avskrivning Markanläggningar	-82 590	-82 590
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 115	-16 115
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 159 208</b>	<b>-1 866 734</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	38 208	36 616
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 208</b>	<b>36 616</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 848	65 279
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	0
Övriga ränteintäkter	0	220
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 929</b>	<b>65 529</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 520 158	-1 659 720
Övriga räntekostnader	-1 326	-7
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 521 483</b>	<b>-1 659 727</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Ursprunglig byggnad	9 327 022	9 327 022
Mark	368 585	368 585
Tätning fönster	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
	<b>106 875 252</b>	<b>106 875 252</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Ombyggnad lokal till lägenhet	529 264	404 086
Fönster och dörrar	19 872 611	0
	<b>20 401 875</b>	<b>404 086</b>
 <b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Ursprunglig byggnad - komponent lokal	-93 270	-93 270
Ursprunglig byggnad - komponent fönster	-93 270	0
	<b>- 186 540</b>	<b>- 93 270</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>127 090 587</b>	<b>107 186 068</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Ursprunglig byggnad	-7 472 875	-7 459 773
Tätning fönster	-960 621	-960 621
Termostater	-1 674 570	-1 674 570
Radonsanering	-1 805 568	-1 805 568
Fasader	-6 526 960	-6 342 937
Balkonger	-4 800 000	-4 480 000
Fjärrvärme	-354 223	-314 865
Stamreovering	-4 576 581	-3 365 036
Markanläggningar	-743 311	-660 721
	<b>- 28 914 709</b>	<b>- 27 064 092</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Ursprungsbyggnad	-30 023	-13 102
Fasader	-184 023	-184 023
Balkonger	-320 000	-320 000
Fjärrvärme	-39 358	-39 358
Stamreovering	-1 211 545	-1 211 545
Markanläggning	-82 590	-82 590
Ombyggnation lokal till lgh	-10 585	0
Fönster/Dörrar	-264 968	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 143 093</b>	<b>- 1 850 619</b>



**Avyttring och utrangeringar**

Ursprunglig byggnad – komponent lokal	93 270	93 270
Ursprunglig byggnad – komponent fönster	93 270	0

---

<b>186 540</b>	<b>93 270</b>
----------------	---------------

**Summa ackumulerade avskrivningar**

<b>-30 871 262</b>	<b>-28 821 440</b>
--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>96 219 325</b>	<b>78 364 628</b>
-------------------	-------------------

**Varav**

Ursprunglig byggnad	1 824 124	1 854 147
---------------------	-----------	-----------

Mark	368 585	368 585
------	---------	---------

Tillkommande utgifter	91 548 900	73 581 589
-----------------------	------------	------------

Markanläggningar	2 477 716	2 560 306
------------------	-----------	-----------

**Totalt taxeringsvärde**

---

<b>94 879 000</b>	<b>91 491 000</b>
-------------------	-------------------

*varav byggnader*

68 509 000	65 121 000
------------	------------

*varav mark*

26 370 000	26 370 000
------------	------------

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	14 111	14 111
Maskiner, gym	80 575	80 575
	<b>94 686</b>	<b>94 686</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>94 686</b>	<b>94 686</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-14 111	-14 111
Maskiner, gym	-32 230	-16 115
	<b>- 46 341</b>	<b>- 30 226</b>

**Årets avskrivningar**

Maskiner, gym	-16 115	-16 115
	<b>- 16 115</b>	<b>- 16 115</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 62 456      - 46 341**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**32 230              48 345**

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>18 573 150</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	398 000	398 000
<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>398 000</b>	<b>398 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	8 763	13 736
Kundfordringar	3 750	647
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12 513</b>	<b>14 383</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	43 561	38 621
Övriga kortfristiga fordringar	0	65 778
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>43 561</b>	<b>104 399</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 284	26 200
Förutbetalda försäkringspremier	73 980	71 642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 248	447 863
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>227 512</b>	<b>545 705</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 439 958	9 649 400
Transaktionskonto	1 018 897	1 293 434
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 460 854</b>	<b>10 944 834</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	85 999 675	88 392 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 392 500	-2 392 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>83 607 175</b>	<b>85 999 675</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69 %	2018-09-25	2 775 000,00	0,00	50 000,00	2 725 000,00
SWEDBANK	1,85 %	2018-09-25	3 743 250,00	0,00	100 000,00	3 643 250,00
SEB	1,20 %	2018-12-28	4 795 800,00	0,00	62 000,00	4 733 800,00
SEB	1,81 %	2019-05-28	22 500 000,00	0,00	240 000,00	22 260 000,00
SEB	1,69 %	2020-01-28	13 080 000,00	0,00	200 000,00	12 880 000,00
SEB	0,91 %	2020-09-28	4 368 125,00	0,00	120 500,00	4 247 625,00
SEB	1,46 %	2021-01-28	16 875 000,00	0,00	180 000,00	16 695 000,00
SEB	2,49 %	2021-12-28	13 230 000,00	0,00	140 000,00	13 090 000,00
SEB	1,69 %	2022-11-28	7 025 000,00	0,00	1 300 000,00	5 725 000,00
<b>Summa</b>			<b>88 392 175</b>	<b>0</b>	<b>2 392 500</b>	<b>85 999 675</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen ska föreningen amortera 2 392 500 kr varav den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 400 000kr årligen. Förfaller efter 5 år 74 037 175 kr. *R*

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 392 500	2 392 500
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 392 500</b>	<b>2 392 500</b>

**Not 21 Leverantörskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörskulder	376 259	4 658 286
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>376 259</b>	<b>4 658 286</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	42 936	6 042
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>42 936</b>	<b>6 042</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 411	27 212
Övriga skulder	0	6 720
Avräkning hyror och avgifter	1 680	1 920
Clearing	5 597	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 688</b>	<b>35 852</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

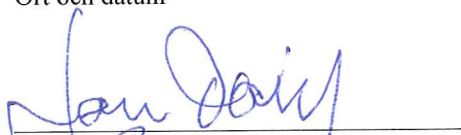
	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	-812	0
Upplupna räntekostnader	68 859	70 032
Upplupna elkostnader	50 075	85 363
Upplupna vattenavgifter	0	122 165
Upplupna värmekostnader	62 041	63 962
Upplupna kostnader för renhållning	9 239	8 612
Upplupna revisionsarvoden	3 575	3 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 742	14 938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	845 762	808 022
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 212 481</b>	<b>1 176 669</b>


## Ställda säkerheter

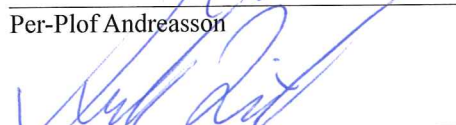
Fastighetsinteckning	90 834 200	90 834 200
----------------------	------------	------------


## Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2018-10-09  
Ort och datum

  
Jan Dahl


  
Per-Plof Andreasson

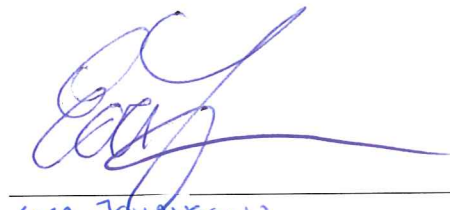
  
Anders Lindqvist

  
Kenth Olsson

  
Thomas Ahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>25/10 2018</sup>

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
EVA JOHANSSON  
Föreningsvald revisor

# 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](http://www.riksbyggen.se)



# 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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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

A

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 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 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed 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.

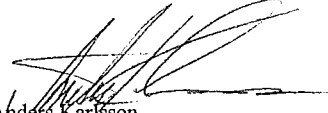
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande


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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uddevalla den 25 oktober 2018

  
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.

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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