

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Ridhuset U-Valla
Org nr: 716408-6311



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ridhuset U-Valla får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat uppgår till 949 252 kr mot föregående år 81 040 kr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll jämfört med året innan.

Driftkostnaderna exklusive underhåll i föreningen är lägre jämfört med föregående år på grund av lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna är 43 tkr lägre jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Ridhusets stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 884 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 833 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ridhuset 9 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns byggnader med 113 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adresser är Ridhusgatan 1-9, Ryttagången 2-6 och Södra Drottninggatan 16, 451 40 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
22	61	6	15	9	113

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	MC-garage
2	45 varav 21 ligger i kv Femkanten	1

A

Total tomtarea	6 053 m ²
Total bostadsarea	7 335 m ²
Total lokalarea	942 m ²

Årets taxeringsvärde	91 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 512 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsekonomi, teknisk planering och drift, uppdatering av underhållsplan samt skötsel	Riksbyggen
Tillsyn tekniska installationer och energiadministration	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB
Hisservice	Callenberg Electro AB
El	Luleå Energi AB
Övervakning	Securitas AB
Fiberanslutning	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 287 tkr och planerat underhåll för 1 078 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 343 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 162 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 734 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 748 tkr (211 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 600 tkr (193 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. *fl*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissar	2018	
Dränering	2018	
Fönsterbyte	2017	
Byte av armaturer i gemensamma utrymme	2017	
Målning av tvättstugor	2017	
Markytor	2014	
Värmeväxlare	2013	
Utvändig målning	2013	
Passagesystem	2011	
Fläktaggregat och kökskåpor	2009	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	7 tkr
Installationer	1 000 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Tak	2020/2021	<i>h</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av/kommentar
Anders Johansson	Ordförande	2020	Stämman
Christina Jingvall	Sekreterare	2020	Stämman
Jonas Westbring	Vice Ordförande	2021	Stämman
Leif Hansson	Ledamot	2020	Stämman
Kristian Bäckström	Ledamot	2020	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	Utsedd av/kommentar
Robert Stranding	2020	Stämman
Marie Ramare	2020	Stämman
Alexander Antonsson	2020	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Anders Larsson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisorscentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ingvar Spetsmark	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anne Larsson	Stämman
Ingvar Spetsmark	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sagt upp och avslutat sitt avtal med Riksbyggen ek. Förening. Nytt avtal är tecknat med Kilbäckens Fastighetsutveckling AB. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift för bostäder och lokaler ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

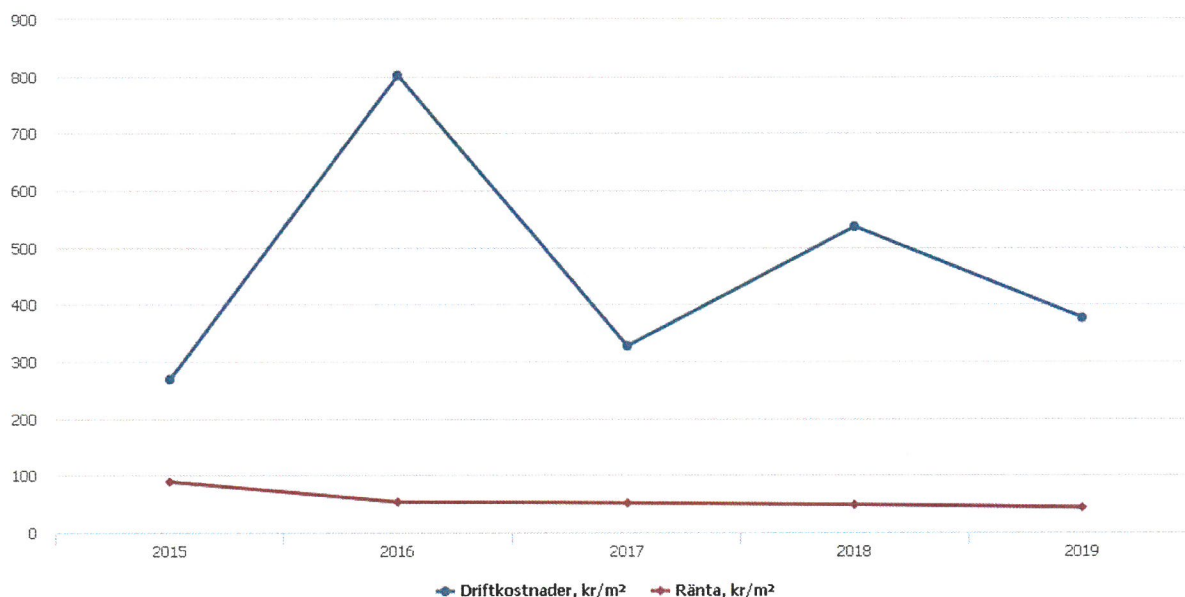
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.Föreningen väljer varje år en miljöansvarig som skall värna och arbeta för att begränsa uttagen av våra gemensamma resurser och även säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Detta betyder bl.a att styrelsen kommer att fortsatt fortsatt prioritera energisparande åtgärder men uppmanar även de boende till ett individuellt sparande på energi (el,värme och varmvatten). Det är också viktigt att de boende källsorterar så mycket som möjligt innan soporna slängs. Föreningen har själv goda källsorteringsmöjligheter och i övrigt hänvisas till kommunens sopstationer.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 179 613 kWh fastighetsel och 855 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 8 331 kWh el och en ökning med 29 MWh värme. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 238	7 198	7 079	7 079	6 977
Resultat efter finansiella poster	949	81	1 174	-2 836	1 276
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 233	365	1 558	-2 481	1 576
Balansomslutning	38 086	40 011	40 681	41 219	42 496
Soliditet %	23	20	19	16	22
Likviditet %	257	160	155	108	178
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	836	832	818	818	818
Driftkostnader, kr/m ²	376	536	327	802	269
Ränta, kr/m ²	43	48	51	53	89
Lån, kr/m ²	3 449	3 632	3 802	4 007	3 811



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

R

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 942 956	2 355 843	450 948	81 040
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			81 040	-81 040
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 078 346	1 078 346	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				949 252
Vid årets slut	4 942 956	3 377 497	-489 666	949 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	31 988
Årets resultat	949 252
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 078 346
Summa	459 586

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	459 586
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 237 944	7 198 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 358	39 225
Summa rörelseintäkter		7 251 302	7 237 522
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 114 711	-3 931 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-886 309	-888 096
Personalkostnader	Not 6	-85 311	-78 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 883 525	-1 883 525
Summa rörelsekostnader		-5 969 856	-6 781 428
Rörelseresultat		1 281 446	456 094
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 848	10 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 404	14 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-357 445	-400 182
Summa finansiella poster		-332 193	-375 054
Resultat efter finansiella poster		949 252	81 040
Årets resultat		949 252	81 040

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 284 742	34 168 267
Summa materiella anläggningstillgångar		32 284 742	34 168 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	113 000	113 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		113 000	113 000
Summa anläggningstillgångar		32 397 742	34 281 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 092	2 092
Övriga fordringar	Not 14	26 697	31 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 508	129 169
Summa kortfristiga fordringar		125 297	162 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 563 238	5 567 341
Summa kassa och bank		5 563 238	5 567 341
Summa omsättningstillgångar		5 688 535	5 729 807
Summa tillgångar		38 086 277	40 011 074

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 942 956	4 942 956
Fond för yttre underhåll		3 377 497	2 355 843
Summa bundet eget kapital		8 320 453	7 298 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-489 660	450 948
Årets resultat		949 252	81 040
Summa fritt eget kapital		459 592	531 988
Summa eget kapital		8 780 039	7 830 787
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 090 000	28 600 000
Summa långfristiga skulder		27 090 000	28 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 460 000	1 460 000
Leverantörsskulder	Not 18	61 103	1 649 883
Skatteskulder	Not 19	5 031	10 625
Övriga skulder	Not 20	514 222	124 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	175 881	335 093
Summa kortfristiga skulder		2 216 238	3 580 287
Summa eget kapital och skulder		38 086 277	40 011 074

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	52
Fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 135 720	6 100 870
Årsavgifter, lokaler	854 508	849 711
Hyrer, garage	219 420	219 420
Elavgifter	28 296	28 296
Summa nettoomsättning	7 237 944	7 198 297

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 745	14 023
Fakturerade kostnader	720	1 730
Övriga rörelseintäkter	5 893	0
Försäkringsersättningar	0	23 472
Summa övriga rörelseintäkter	13 358	39 225

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 078 346	-1 550 277
Reparationer	-286 690	-495 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-214 471	-210 201
Försäkringspremier	-71 825	-65 474
Kabel- och digital-TV	-85 063	-81 834
Återbäring från Riksbyggen	8 900	12 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 775	-9 857
Serviceavtal	-23 627	-20 434
Obligatoriska besiktningar	-40 246	-36 445
Bevakningskostnader	-8 408	-2 078
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 094
Snö- och halkbekämpning	-11 092	-9 538
Förbrukningsinventarier	-1 939	-23 188
Vatten	-336 144	-329 633
Fastighetsel	-222 227	-229 533
Uppvärmning	-638 850	-656 005
Sophantering och återvinning	-93 582	-78 010
Förvaltningsarvode drift	-3 325	-131 328
Summa driftkostnader	-3 114 711	-3 931 694

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-764 876	-773 533
Lokalkostnader	-75 600	-63 000
Arvode, yrkesrevisorer	-16 344	-14 688
Övriga förvaltningskostnader	-5 186	-3 065
Kreditupplysningar	-890	-4 083
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 745	-10 663
Kontorsmateriel	-2 026	-5 541
Telefon och porto	-5 982	-5 762
Medlems- och föreningsavgifter	-5 311	-5 311
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
Summa övriga externa kostnader	-886 309	-888 096

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 320	-27 036
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 100
Sociala kostnader	-14 991	-16 978
Summa personalkostnader	-85 311	-78 114

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 800 000	-1 800 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-83 525	-83 525
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 883 525	-1 883 525

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 848	10 848
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 848	10 848

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 309	14 009
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	271
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 404	14 280

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-356 983	-399 925
Övriga räntekostnader	-463	-257
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-357 445	-400 182

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	57 521 787	57 521 787
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	869 810	869 810
Fönster	3 341 000	3 341 000
	63 332 597	63 332 597
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 332 597	63 332 597
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 071 787	-26 271 787
Standardförbättringar	-869 810	-869 810
Fönster	-222 733	-139 208
	- 29 164 330	27 280 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 800 000	-1 800 000
Årets avskrivning fönster	-83 525	-83 525
	- 1 883 525	- 1 883 525
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 31 047 855	- 29 164 330
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 284 742	34 168 267
Varav		
Byggnader	27 650 000	29 450 000
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	3 034 742	3 118 267
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 000 000	62 600 000
Lokaler	5 887 000	5 912 000
Totalt taxeringsvärde	91 887 000	68 512 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 821 000</i>	<i>50 289 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 066 000</i>	<i>18 223 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	113 000	113 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	113 000	113 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 092	2 092
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 092	2 092

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26 697	31 204
Summa övriga fordringar	26 697	31 204

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	71 825
Förutbetalda driftkostnader	1 995	101
Förutbetalda kabel-tv-avgift	19 139	18 911
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	1 345
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 474	18 087
Förutbetalda hyreskostnader	18 900	18 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 508	129 169

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 866 354	3 702 045
Transaktionskonto	696 884	1 865 296
Summa kassa och bank	5 563 238	5 567 341

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	28 550 000	30 060 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 460 000	-1 460 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 090 000	28 600 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-06-01	3 650 000,00	0,00	140 000,00	3 510 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-01-30	8 300 000,00	0,00	250 000,00	8 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-06-01	3 380 000,00	0,00	160 000,00	3 220 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-09-01	8 180 000,00	0,00	160 000,00	8 020 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2021-09-30	6 550 000,00	0,00	800 000,00	5 750 000,00
Summa			30 060 000,00	0,00	1 510 000,00	28 550 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 460 00 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 460 000 kr årligen. Resterande skuld, 21 250 000, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). 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. 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	61 103	1 649 883
Summa leverantörsskulder	61 103	1 649 883

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	222 399	417 916
Debiterad preliminärskatt	-217 368	-407 291
Summa skatteskulder	5 031	10 625

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	402 564	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 552	23 672
Övriga skulder	80 119	80 119
Skuld sociala avgifter och skatter	19 724	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 160
Clearing	6 263	18 735
Summa övriga skulder	514 222	124 686

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 826	35 314
Upplupna elkostnader	20 337	20 446
Upplupna värmekostnader	73 227	79 082
Upplupna kostnader för renhållning	7 908	14 817
Upplupna revisionsarvoden	3 625	3 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 241
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 958	152 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 881	335 093

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 132 000	55 132 000

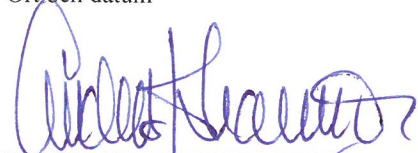
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

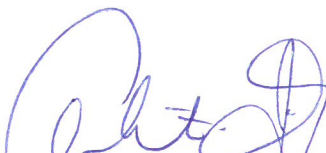
R

Styrelsens underskrifter

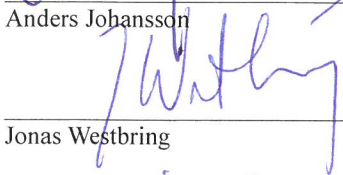
Uddavalla 2020-04-23
Ort och datum



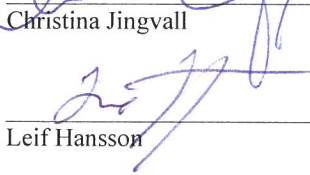
Anders Johansson



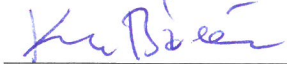
Christina Jingvall



Jonas Westbring



Leif Hansson



Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/5 2020



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Anders Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ridhuset

Org.nr 716408-6311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ridhuset för år 2019.

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 31 december 2019 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Ridhuset för år 2019 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. 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

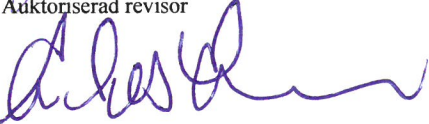
om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 maj 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Anders Larsson
Förtroendevald revisor

RBF Ridhuset U-Valla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ridhuset U-Valla 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



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Årsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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