
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Uddevallahus 15
Org nr: 716409-5882



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 53 707 324 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att man under året gått över i K3-regelverket vilket innebär att man har delat upp fastigheten i komponenter och det medför ökade avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, räntekostnaderna har däremot minskat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 619% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindfället 1-9 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 190 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Vindfällegatan 1-47 och 2-46 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	29	
3 rum och kök	110	
4 rum och kök	25	
5 rum och kök	20	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	109	
Antal garage	190	
Antal p-platser	11	

Total tomtarea 5 997 m²

Bostäder bostadsrätt 15 844 m²

Lokaler hyresrätt 2 732 m²

Årets taxeringsvärde 174 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 077 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Bevakningstjänster	Nokas
Kabel-TV	ComHem AB
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi
Serviceavtal bredband	Telia Sonera AB
Elleverans	Bixia 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 268 tkr och planerat underhåll för 110 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 i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 39 679 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 967 tkr. Denna underhållsplan har gjorts inom K2-regelverket, ny underhållsplan i K3-regelverket kommer att upprättas under kommande år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 500 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2019-12-31 till 19 418 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering fönster	2000/2003	
Ombyggnad lekplats	2005	
Garage/gårdar	2009	
Ombyggnad tvättstuga	2013	
Byte lgh-dörrar till säkerhetsdörr	2015	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	14 906
Gemensamma utrymmen	94 800

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2019-2021	
Fönsterbyte	2019-2021	
Takbyte	2019-2021	
Loftgångar	2019-2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Larsson	Ordförande	2021
Ann-Charlotte Göss	Sekreterare	2021
Andreas Nydén	Ledamot	2020
Bo Wejernvik	Ledamot	2020
Mattias Hellberg	Vice Ordförande	2020
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tord Bröjer	Suppleant	2020
Peter Svensson	Suppleant	2021
Tomas Hjelm	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor 2020
Staffan Jansson, huvudansvarig	
Jan-Aage Andersson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter

Vakant

Valberedning

Bertil Wimmer
Göran Backede
Marielle Axelsson



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett stort arbete med tak och fönsterbyte samt loftgång och balkongrenovering. Föreningen har under året tagit ett större lån i samband med byggnationen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 261 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

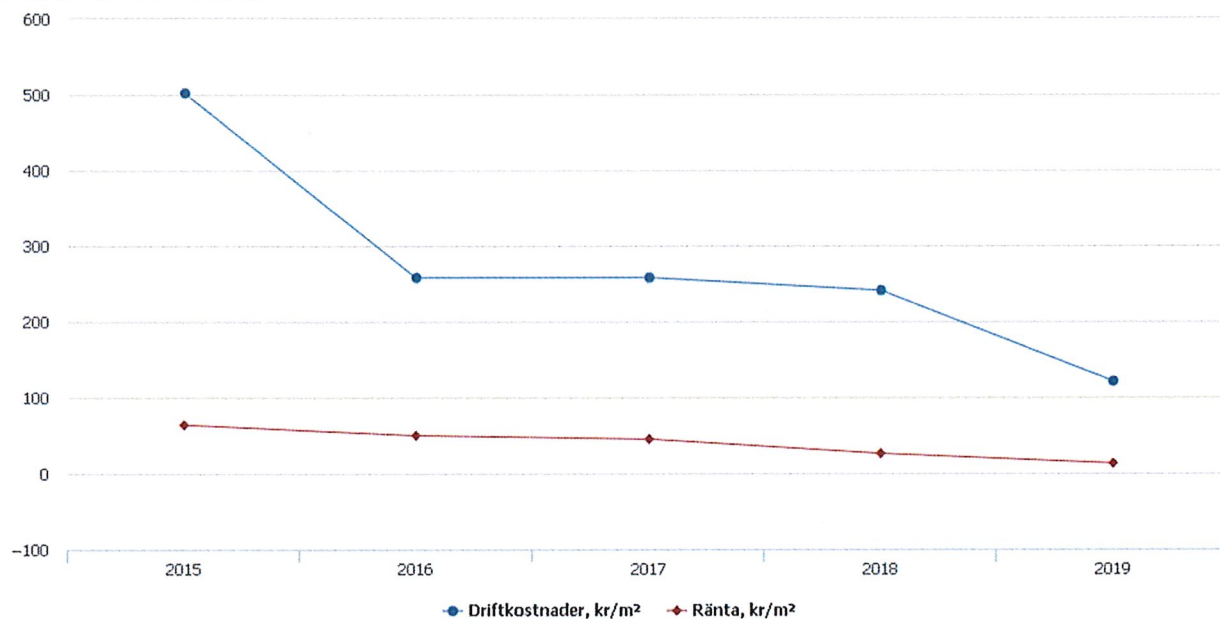
Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 689	12 354	11 527	11 325	11 298
Resultat efter finansiella poster	2 736	4 377	3 447	2 811	-1 426
Avsättning till underhållsfond kr/m²	188	236	178	167	167
Balansomslutning	74 318	54 455	51 926	50 150	48 950
Soliditet %	29	35	29	23	18
Likviditet %	318	619	416	294	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	669	649	601	589	589
Bränsletillägg, kr/m²	78	78	72	71	71
Driftkostnader, kr/m²	243	241	230	258	502
Ränta, kr/m²	26	26	39	50	64
Underhållsfond, kr/m²	1 045	863	617	429	275
Lån, kr/m²	2 557	1 819	1 899	1 970	2 038

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		
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 158 923	16 028 129	-4 345 498	4 377 127
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 377 127	-4 377 127
Reservering underhållsfond		3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-109 706	109 706	
Årets resultat				2 736 434
Vid årets slut	3 158 923	19 418 423	-3 358 665	2 736 434

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	31 629
Årets resultat	2 736 434
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 706
Summa	-622 230

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 622 230

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	12 689 369	12 354 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	313 212	66 956
Summa rörelseintäkter		13 002 581	12 421 181
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 522 948	-4 475 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 630 027	-1 147 396
Personalkostnader	Not 6	-391 260	-604 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 301 047	-1 400 000
Summa rörelsekostnader		-9 845 282	-7 626 873
Rörelseresultat		3 157 299	4 794 308
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 446	27 478
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 370	43 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-476 681	-488 302
Summa finansiella poster		-420 865	-417 180
Resultat efter finansiella poster		2 736 434	4 377 127
Årets resultat		2 736 434	4 377 127
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	- 4 376 000
lanspråkstagande av underhållsfond		109 706	0
Resultat efter fondförändring		-653 860	1 127

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 333 954	36 635 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	19 850 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 183 954	36 635 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	285 000	285 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		285 000	285 000
Summa anläggningstillgångar		53 468 954	36 920 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		115 992	24 830
Övriga fordringar		362 190	360 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	597 396	163 919
Summa kortfristiga fordringar		1 075 578	549 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	19 773 678	16 985 633
Summa kassa och bank		19 773 678	16 985 633
Summa omsättningstillgångar		20 849 255	17 534 791
Summa tillgångar		74 318 209	54 454 790

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 158 923	3 158 923
Fond för yttre underhåll		19 418 423	16 028 129
Summa bundet eget kapital		22 577 346	19 187 052
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 358 665	-4 345 498
Årets resultat		2 736 434	4 377 127
Summa fritt eget kapital		-622 230	31 629
Summa eget kapital		21 955 115	19 218 681
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 811 814	32 401 814
Summa långfristiga skulder		45 811 814	32 401 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 590 000	1 390 000
Leverantörsskulder		3 640 079	165 463
Skatteskulder		24 447	36 790
Övriga skulder		48 795	120 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 247 958	1 121 098
Summa kortfristiga skulder		6 551 280	2 834 295
Summa eget kapital och skulder		74 318 209	54 454 790

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Föregående år upprättades årsredovisningen enligt K2 regelverket. Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper utöver införande av komponentavskrivning, vilket medför bristande jämförbarhet av avskrivningar.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	60
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	41
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	41
Ventilation	Linjär	40
Loftgångar/balkonger	Linjär	41
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	17
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 594 800	10 287 098
Hyror, lokaler	89 402	89 419
Hyror, garage	685 737	688 680
Hyror, p-platser	41 560	41 460
Hyror, p-platser automat	52 239	50 664
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 825	-8 732
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	123	-29 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 160	-1 360
Bränsleavgifter, bostäder	1 236 493	1 236 516
Summa nettoomsättning	12 689 369	12 354 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	13 366	1 100
Övriga avgifter	23 900	950
Övriga ersättningar	39 508	50 357
Fakturerade kostnader	4 500	4 910
Övriga rörelseintäkter	231 938	9 639
Summa övriga rörelseintäkter	313 212	66 956



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-109 706	0
Reparationer	-268 078	-669 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 610	-284 800
Försäkringspremier	-154 556	-139 038
Kabel- och digital-TV	-129 889	-132 191
Återbäring från Riksbyggen	11 900	14 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 438	-6 032
Serviceavtal	-13 654	0
Obligatoriska besiktningar	-218 631	-63 026
Bevakningskostnader	-82 610	-72 695
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 131	-31 635
Snö- och halkbekämpning	-5 046	-9 744
Förbrukningsinventarier	-99 094	-62 640
Fordons- och maskinkostnader	-42 558	-8 829
Vatten	-1 044 140	-1 058 075
Fastighetsel	-369 214	-316 907
Uppvärmning	-1 395 189	-1 432 455
Sophantering och återvinning	-203 733	-164 343
Förvaltningsarvode drift	-78 572	-37 611
Summa driftkostnader	-4 522 948	-4 475 287

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 245 845	-1 046 435
IT-kostnader	-16 755	-10 163
Arvode, yrkesrevisor	-47 079	10 563
Övriga förvaltningskostnader	-31 458	-12 176
Kreditupplysningar	-12 213	-12 498
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 059	-36 954
Kontorsmateriel	-3 357	-13 988
Telefon och porto	-4 765	-4 503
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-904	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 743	-15 886
Bankkostnader	-4 674	-2 900
Advokat och rättegångskostnader	-218 175	0
Övriga externa kostnader	-2 000	-2 455
Summa övriga externa kostnader	-1 630 027	-1 147 396

507

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-205 183	-313 263
Uttagsskatt	0	-91 329
Styrelsearvoden	-98 700	-85 500
Sammanträdesarvoden	-21 300	-13 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-552	-601
Övriga personalkostnader	-3 272	-2 894
Sociala kostnader	-56 253	-91 404
Summa personalkostnader	-391 260	-604 190

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 301 047	-1 400 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 301 047	-1 400 000

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-475 240	-488 302
Övriga räntekostnader	-1 441	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-476 681	-488 302

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	72 855 539	72 855 539
Förbättringar 1	181 030	181 030
Förbättringar 2	5 700 000	5 700 000
Tomtmark	135 000	135 000
	78 871 569	78 871 569
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 871 569	78 871 569

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-23 713 939	-22 663 939
Förbättringar 1	-181 030	-181 030
Förbättringar 2	-4 200 000	-3 850 000
	-28 094 969	-26 694 969
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 950 278	-1 050 000
Årets avskrivning standardförbättringar 2	-350 769	-350 000
	-3 301 047	-1 400 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 396 016	-28 094 969

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-14 141 600	-14 141 600
	-14 141 600	-14 141 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 333 954	36 635 000

Varav

Byggnader	32 049 723	35 000 000
Mark	135 000	135 000
Anslutningsavgifter	1 149 231	1 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	134 000 000
Lokaler	3 298 000	3 077 000
	174 298 000	137 077 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 298 000</i>	<i>103 077 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	710 369	710 369
	710 369	710 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	710 369	710 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-710 369	-710 369
	-710 369	-710 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	19 850 000	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	285 000	285 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	285 000	285 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kabel-TV avgifter	30 129	0
Förutbetalda försäkringspremier	155 243	151 456
Förutbetalda driftkostnader	20 183	10 550
Förutbetalt förvaltningsarvode	335 938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 903	1 913
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597 396	163 919

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	3 551 375	13 135 349
Transaktionskonto	16 222 303	3 850 284
Summa kassa och bank	19 773 678	16 985 633

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	47 401 814	33 791 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 590 000	-1 390 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 811 814	32 401 814

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,73%	2020-01-30	1 962 500,00	0,00	50 000,00	1 912 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-07-30	1 329 314,00	0,00	500 000,00	829 314,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2020-09-30	1 425 000,00	0,00	100 000,00	1 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-12-01	2 150 000,00	0,00	40 000,00	2 110 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-09-01	5 340 000,00	0,00	60 000,00	5 280 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-10-30	3 900 000,00	0,00	200 000,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-12-01	4 060 000,00	0,00	140 000,00	3 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-03-01	6 525 000,00	0,00	100 000,00	6 425 000,00
SEB	1,27%	2022-06-28	4 250 000,00	0,00	100 000,00	4 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2023-10-30	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-06-01	2 850 000,00	0,00	100 000,00	2 750 000,00
Summa			33 791 814,00	15 000 000,00	1 390 000,00	47 401 814,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020. 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. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 590 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 360 tkr tillbetalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 452 tkr förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	67 770
Upplupna räntekostnader	62 009	39 627
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 760	75 038
Upplupna elkostnader	34 526	30 680
Upplupna värmekostnader	165 619	176 835
Upplupna kostnader för renhållning	14 306	13 663
Upplupna revisionsarvoden	0	-16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	931 739	733 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 247 958	1 121 098

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 781 000	70 781 000
varav eget innehav	9 000 000	9 000 000

Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse Fastigo	4 740	6 187

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen fortsätter under kommande 1,5 år med byggnationen av byte av tak, fönster samt renovering av balkonger och loftgångar där den totala kostnaden kommer uppgå till 52 600 tkr.

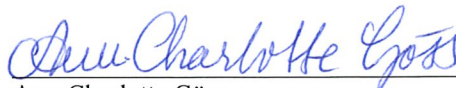


Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2020-04-16
Ort och datum



Kenneth Larsson



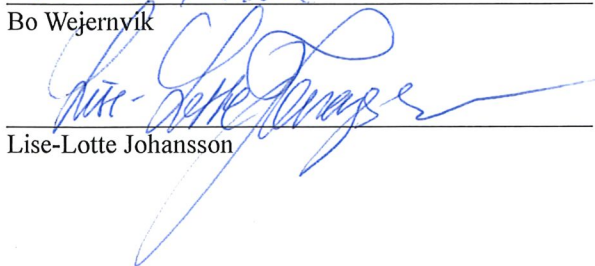
Ann-Charlotte Göss



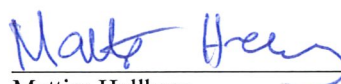
Bo Wejernvik



Andreas Nydén



Lise-Lotte Johansson



Mattias Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Jan-Aage Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Uddevallahus 15

Org.nr 716409-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uddevallahus 15 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 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 RBF Uddevallahus 15 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 respektive Uddevalla den 5 maj 2020

RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Jan-Age Andersson
Förtroendevald revisor