

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Uddevallahus 15
Org nr: 716409-5882



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 väsentligt lägre än föregående år p.g.a. att man under året blivit klara med ombyggnationen och man har tagit en stor kostnad ur underhållsfonden hänförlig till projektet.

Driftkostnaderna i föreningen exklusive underhåll har minskat med 345 tkr jämfört med föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för obligatoriska besiktningar, räntekostnaderna ligger i nivå med föregående år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 318% till 42%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 318% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -11 441 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 Vindfällgatan 1-47 och 2-46 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Från 2021 ingår bostadsrättstillägget i föreningens försäkring.

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

Total bostadsarea 15 844 m²

Total lokalarea 2 732 m²

Årets taxeringsvärde 174 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 298 000 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 319 tkr och planerat underhåll för 17 728 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. Föreningen har under åren avsatt medel till underhållsfonden som avser tak, fönster och balkonger/loftgångar vilket gör att föreningen har en stor underhållsfond. Då föreningen tillämpar komponentavskrivningar har en del av projektet 17 600 tkr tagits ut fonden och 35 000 tkr har aktiverats och börjas skrivas av under 2021.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 48 625 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 4 863 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Denna underhållsplan har gjorts inom K2-regelverket, ny underhållsplan i K3-regelverket kommer att upprättas under kommande år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 376 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2020-12-31 till 6 066 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
Gemensamma utrymmen	103 349
Installationer	44 688
Tak, fönster, balkong/loftgångar	17 579 919

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfalt	2021	
Gungor och gummimattor lekplats	2021	
Miljöhus	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
Tord Bröjer	Ledamot	2022
Jani Jauhiainen	Ledamot	2022
Andreas Nydén	Ledamot	2022
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Espinoza	Suppleant	2022
Peter Svensson	Suppleant	2021
Farzad Reisi	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Staffan Jansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2021
Jan Aage Andersson	Förtroendevald Revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Vakant		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mariel Axelsson (sammankallande)	2021	
Maria Ljung	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört det stora underhållsarbetet med tak och fönsterbyte samt loftgång och balkongrenovering till en kostnad om 52 600 tkr. Föreningen har under året tagit ett större lån i samband med byggnationen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 260 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 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.

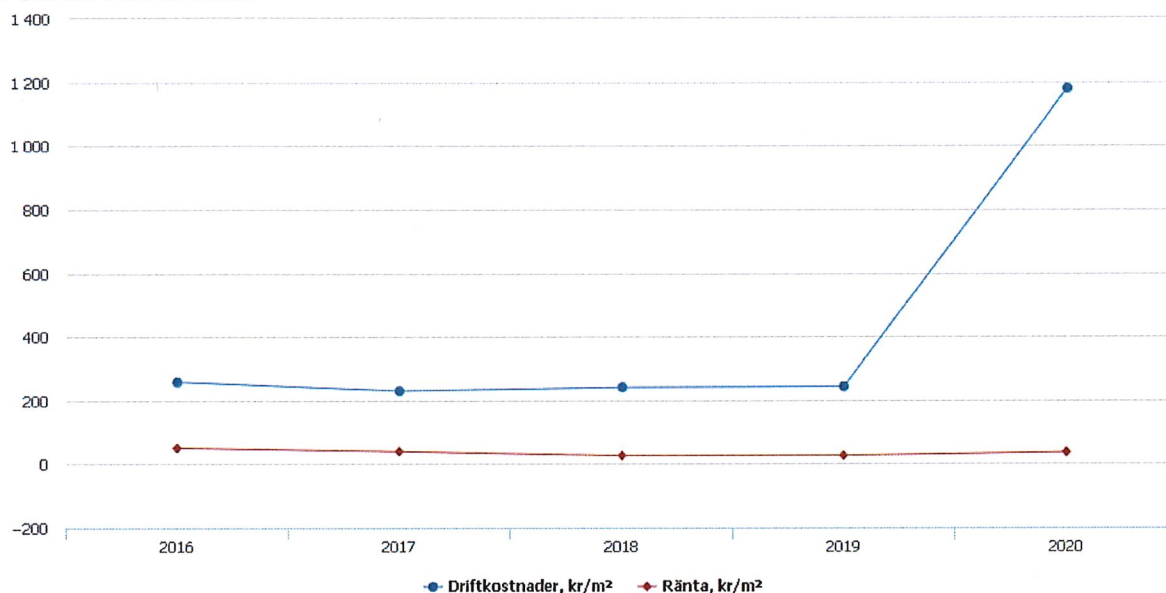
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 684	12 689	12 354	11 527	11 325
Resultat efter finansiella poster	-14 743	2 736	4 377	3 447	2 811
Avsättning till underhållsfond kr/m²	236	188	236	178	167
Balansomslutning	74 390	74 318	54 455	51 926	50 150
Soliditet %	10	29	35	29	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	125	318	619	416	294
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	669	669	649	601	589
Bränsletillägg, kr/m²	78	78	78	72	71
Driftkostnader, kr/m²	1 179	243	241	230	258
Ränta, kr/m²	36	26	26	39	50
Underhållsfond, kr/m²	327	1 045	863	617	429
Lån, kr/m²	3 319	2 557	1 819	1 899	1 970

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 158 923	19 418 423	-3 358 665	2 736 434
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 736 434	-2 736 434
Reservering underhållsfond		4 376 000	-4 376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 727 956	17 727 956	
Årets resultat				-14 743 183
Vid årets slut	3 158 923	6 066 467	12 729 725	-14 743 183

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-622 230
Årets resultat	-14 743 183
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 727 956
Summa	-2 013 457

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 013 457**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 683 728	12 689 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 363	313 212
Summa rörelseintäkter		12 764 091	13 002 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 906 166	-4 522 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 472 969	-1 630 027
Personalkostnader	Not 6	-167 132	-391 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 302 470	-3 301 047
Summa rörelsekostnader		-26 848 737	-9 845 282
Rörelseresultat		-14 084 647	3 157 299
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		100	27 446
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 386	28 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-691 022	-476 681
Summa finansiella poster		-658 536	-420 865
Resultat efter finansiella poster		-14 743 183	2 736 434
Årets resultat		-14 743 183	2 736 434
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-4 376 000	- 3 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		17 727 956	109 706
Resultat efter fondförändring		-1 391 227	- 653 860

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	65 031 484	33 333 954
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	19 850 000
Summa materiella anläggningstillgångar		65 031 484	53 183 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	285 000	285 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		285 000	285 000
Summa anläggningstillgångar		65 316 484	53 468 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 484	115 992
Övriga fordringar		404 205	362 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	672 991	597 396
Summa kortfristiga fordringar		1 088 680	1 075 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 984 767	19 773 678
Summa kassa och bank		7 984 767	19 773 678
Summa omsättningstillgångar		9 073 447	20 849 255
Summa tillgångar		74 389 931	74 318 209

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 158 923	3 158 923
Fond för yttre underhåll		6 066 467	19 418 423
Summa bundet eget kapital		9 225 390	22 577 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 729 725	-3 358 665
Årets resultat		-14 743 183	2 736 434
Summa fritt eget kapital		-2 013 457	-622 230
Summa eget kapital		7 211 933	21 955 115
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 782 500	45 811 814
Summa långfristiga skulder		45 782 500	45 811 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 869 314	1 590 000
Leverantörsskulder		4 194 313	3 640 079
Skatteskulder		14 069	24 447
Övriga skulder		51 500	48 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 266 303	1 247 958
Summa kortfristiga skulder		21 395 498	6 551 280
Summa eget kapital och skulder		74 389 931	74 318 209

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
Standardförbättringar	Linjär	17
Inventarier	Linjär	5
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	40
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	40
Loftgångar/balkonger	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 589 844	10 594 800
Hyror, lokaler	89 544	89 402
Hyror, garage	686 040	685 737
Hyror, p-platser	41 760	41 560
Hyror, p-platser automat	59 008	52 239
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 016	-9 825
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 040	123
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 040	-1 160
Rabatter	-300	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 235 928	1 236 493
Summa nettoomsättning	12 683 728	12 689 369

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	0	13 366
Övriga avgifter	0	23 900
Övriga ersättningar	27 744	39 508
Fakturerade kostnader	10 250	4 500
Övriga rörelseintäkter	8 046	231 937
Försäkringsersättningar	34 323	0
Summa övriga rörelseintäkter	80 363	313 212

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-17 727 956	-109 706
Reparationer	-319 088	-268 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-304 490	-294 610
Försäkringspremier	-157 340	-154 556
Kabel- och digital-TV	-130 894	-129 889
Återbäring från Riksbyggen	0	11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 121	-21 438
Serviceavtal	-21 000	-13 654
Obligatoriska besiktningar	-116 522	-218 631
Bevakningskostnader	-61 570	-82 610
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 131
Snö- och halkbekämpning	0	-5 046
Förbrukningsinventarier	-30 535	-99 094
Fordons- och maskinkostnader	-5 852	-42 558
Vatten	-1 149 943	-1 044 140
Fastighetsel	-357 111	-369 214
Uppvärmning	-1 311 382	-1 395 189
Sophantering och återvinning	-192 360	-203 733
Förvaltningsarvode drift	0	-78 572
Summa driftskostnader	-21 906 166	-4 522 948

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 343 751	-1 245 845
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-4 775	-16 755
Arvode, yrkesrevisorer	-28 928	-47 079
Övriga förvaltningskostnader	-13 033	-31 458
Kreditupplysningar	-9 385	-12 213
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 594	-27 059
Kontorsmateriel	-7 643	-3 357
Telefon och porto	-260	-4 765
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-16 293	-904
Medlems- och föreningsavgifter	-15 843	-15 743
Bankkostnader	-4 265	-4 674
Advokat och rättegångskostnader	0	-218 175
Övriga externa kostnader	-700	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-1 472 969	-1 630 027

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-205 183
Styrelsearvoden	-108 400	-98 700
Sammanträdesarvoden	-21 600	-21 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-552
Övriga personalkostnader	0	-3 272
Sociala kostnader	-25 132	-56 253
Summa personalkostnader	-167 132	-391 260

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 302 470	-3 301 047
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 302 470	-3 301 047

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-683 170	-475 240
Övriga räntekostnader	-7 852	-1 441
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-691 022	-476 681

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Årets anskaffningar		
Tak, fönster och balkong/loftgångar	35 000 000	
	35 000 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av komponenter i byggnad	-7 285 554	
	-7 285 554	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 586 015	78 871 569
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 664 217	-23 713 939
Förbättringar 1	-181 030	-181 030
Förbättringar 2	-4 550 769	-4 200 000
	-31 396 016	-28 094 969
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 951 701	-2 950 278
Årets avskrivning standardförbättringar 2	-350 769	-350 769
Utrangeringar av komponenter i byggnad	7 285 554	
	3 983 084	-3 301 047
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 412 934	-31 396 016
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-14 141 600	-14 141 600
	-14 141 600	-14 141 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 031 483	33 333 954
Varav		
Byggnader	64 098 022	32 049 723
Mark	135 000	135 000
Anslutningsavgifter	798 462	1 149 231

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	171 000 000
Lokaler	3 298 000	3 298 000
Totalt taxeringsvärde	174 298 000	174 298 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 298 000</i>	<i>125 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>49 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	710 369	710 369
	710 369	710 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	710 369	710 369
Ackumulerade 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

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående arbete vid årets början	19 850 000	0
Årets pågående arbete	32 750 000	19 850 000
Omklassificering vid färdigställande	-52 600 000	0
Vid årets slut	0	19 850 000

Projektet har färdigställts under året och omklassificerats till byggnadsvärde (35 mkr), se not 9 samt som underhållskostnad (17,6 mkr) se not 4.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteutgifter	0	30 129
Förutbetalda försäkringspremier	258 811	155 243
Förutbetalda driftkostnader	0	20 183
Förutbetalt förvaltningsarvode	335 938	335 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 147	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	515	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 580	55 903
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	672 991	597 396

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	7 448 073	3 551 375
Transaktionskonto	536 694	16 222 303
Summa kassa och bank	7 984 767	19 773 678

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	61 651 814	47 401 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 739 314	-1 590 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 130 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	45 782 500	45 811 814

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-04-30	2 110 000,00	0,00	40 000,00	2 070 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-07-30	829 314,00	0,00	500 000,00	329 314,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-09-01	5 280 000,00	0,00	60 000,00	5 220 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-10-30	3 700 000,00	0,00	200 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2021-12-01	3 920 000,00	0,00	140 000,00	3 780 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-03-01	6 425 000,00	0,00	100 000,00	6 325 000,00
SEB	1,27%	2022-06-28	4 150 000,00	0,00	100 000,00	4 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2023-01-30	1 912 500,00	0,00	50 000,00	1 862 500,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-09-30	1 325 000,00	0,00	100 000,00	1 225 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2023-10-30	15 000 000,00	0,00	200 000,00	14 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-06-01	2 750 000,00	0,00	100 000,00	2 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-01	0,00	16 000 000,00	160 000,00	15 840 000,00
Summa			47 401 814,00	16 000 000,00	1 750 000,00	61 651 814,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fem lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 739 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 640 tkr tillbetalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 54 273 tkr förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	45 935	62 009
Upplupna driftskostnader	13 057	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 716	39 760
Upplupna elkostnader	31 291	34 526
Upplupna värmekostnader	158 997	165 619
Upplupna kostnader för renhållning	15 310	14 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	992 997	931 739
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 266 303	1 247 958

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	70 781 000	70 781 000
varav eget innehav	0	9 000 000

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo	0	4 740
----------------------------	---	-------



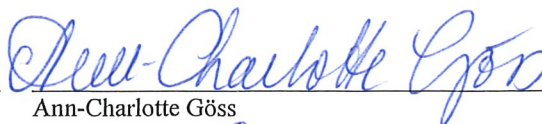
Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2021-04-20

Ort och datum



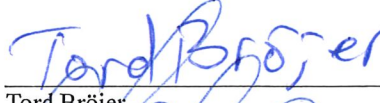
Kenneth Larsson



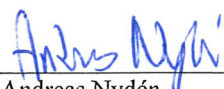
Ann-Charlotte Göss



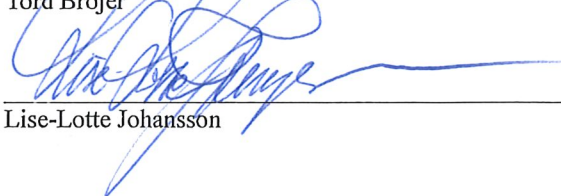
Jani Jauhainen



Tord Bröjer



Andreas Nydén



Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22



RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Jan-Aage Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15 Org.nr 716409-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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 revis-

ionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 15 för år 2020 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.

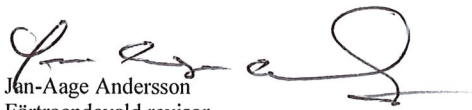
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 22 april 2021
RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Jan-Aage Andersson
Förtroendevald revisor