

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Uddevallahus 2
Org nr: 758500-1535



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat före fondförändring visar ett överskott på 87 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 147% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 603 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bratt 4 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945-47. Fastighetens adress är Strömstadsvägen 5A-C i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.ok.	2 r.o.k	3 r.o.k.	Summa
10	7	11	28

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
6	22

Total tomtarea	1 804 m ²
Total bostadsarea	1 735 m ²
Total lokalarea	637 m ²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Årets taxeringsvärde	20 489 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 489 000 kr <i>Je</i>

Föreningens väsentliga lokaltavla

Verksamhet	Yta m ²
601	84
602	64
6030	173
607	70

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftsstatistik	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB
El	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 83 tkr och planerat underhåll för 71 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar ett underhållsbehov på 3 959 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2020/2021 uppgår till 275 tkr. Föreningens fondbehållning per 2020-06-30 uppgår till 1 172 tkr, vilket motsvarar 104 tkr ytterligare per år vid fördelning på kommande 10 år. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning i fonden bedöms således att klara budgeterat underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stam- och badrumsrenovering	2005-2006
Utbyte och utbyggnad av balkongplattor samt inglasning av balkonger	2008-2009
Dörrbyte	2017-2018

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Huskropp utvändigt, dörrar

71 079

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	---------	-----------	--------------------------------

Lilian Boström	Ordförande	Stämman	2020
Inga Johansson	Sekreterare	Stämman	2021
Robert Larsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Monica Olsson	Ledamot	Stämman	2020
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	---------	-----------	--------------------------------

Susanne Foss	Suppleant	Stämman	2021
Sven-Olof Nilsson	Suppleant	Stämman	2020
Alexander Antonsson	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	---------	--------------------------------

Revisorscentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2020
	Förtroendevald revisor	
Viktor Kullgren		2020

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	---------	--------------------------------

Sofia Genne	Förtroendevald revisor suppleant	2020
-------------	----------------------------------	------

Valberedning
Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Monica Olsson, sammankallande	2020
Karin Nilsson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

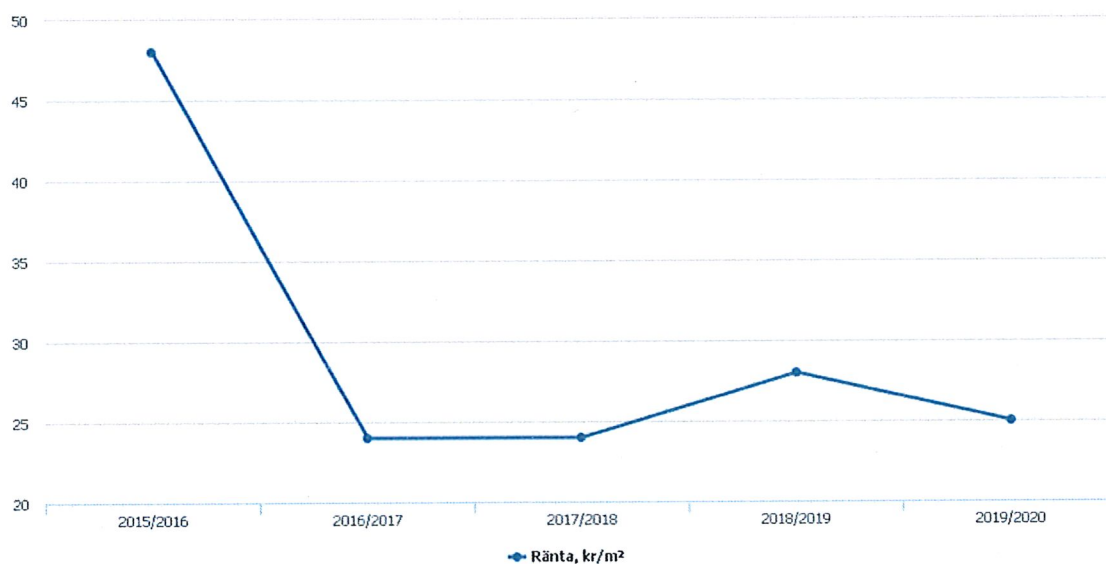
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-07-01.

 Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 384	1 422	1 403	1 380	1 381
Resultat efter finansiella poster	87	186	-331	262	213
Resultat exklusive avskrivningar	603	702	185	778	730
Balansomslutning	5 327	5 718	5 982	6 907	7 140
Soliditet %	29	26	21	23	19
Likviditet %	187	147	110	179	123
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	661	643	629	629
Ränta, kr/m ²	25	28	26	24	48
Underhållsfond, kr/m ²	494	377	268	323	176
Lån, kr/m ²	1 508	1 698	1 898	2 092	2 303



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

je

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 200	696 097	893 401	-347 058	185 722
Disposition enl. årsstämmobeslut				185 722	-185 722
Reservering underhållsfond			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-71 079	71 079	
Årets resultat					86 929
Vid årets slut	41 200	696 097	1 172 322	-440 257	86 929

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-161 337
Årets resultat	86 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 079
Summa	-353 329

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -353 329

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 383 903	1 421 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 591	188 211
Summa rörelseintäkter		1 572 494	1 610 137
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-600 893	-522 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 104	-168 291
Personalkostnader	Not 6	-158 971	-156 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 353	-516 000
Summa rörelsekostnader		-1 428 321	-1 362 347
Rörelseresultat		144 173	247 790
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 246	1 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-59 490	-65 628
Summa finansiella poster		-57 244	-62 069
Resultat efter finansiella poster		86 929	185 722
Årets resultat		86 929	185 722

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 197 147	4 713 500
Summa materiella anläggningstillgångar		4 197 147	4 713 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		4 214 647	4 731 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 611	1 132
Övriga fordringar	Not 12	8 953	3 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 256	54 440
Summa kortfristiga fordringar		66 820	59 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 045 842	927 740
Summa kassa och bank		1 045 842	927 740
Summa omsättningstillgångar		1 112 661	987 286
Summa tillgångar		5 327 308	5 718 286

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		737 297	737 297
Fond för yttre underhåll		1 172 322	893 401
Summa bundet eget kapital		1 909 619	1 630 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-440 258	-347 058
Årets resultat		86 929	185 722
Summa fritt eget kapital		-353 329	-161 337
Summa eget kapital		1 556 290	1 469 361
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 177 500	3 577 500
Summa långfristiga skulder		3 177 500	3 577 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	400 000	450 000
Leverantörsskulder		9 072	50 783
Skatteskulder		2 133	677
Övriga skulder	Not 16	3 676	13 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	178 637	156 490
Summa kortfristiga skulder		593 518	671 425
Summa eget kapital och skulder		5 327 308	5 718 286

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 aviseras 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
Standardförbättring balkongombyggnad	Linjär	20
Standardförbättring stam-och badrum	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 158 011	1 146 528
Hyrer, lokaler	248 659	263 656
Hyrer, p-platser	56 400	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 959	-4 070
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 800
Rabatter	-39 888	-39 888
Bränsleavgifter, bostäder	1 080	900
Summa nettoomsättning	1 383 903	1 421 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	177 528	177 528
Övriga ersättningar	9 323	9 663
Fakturerade kostnader	720	720
Övriga rörelseintäkter	1 020	300
Summa övriga rörelseintäkter	188 591	188 211

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-71 079	-42 033
Reparationer	-83 014	-5 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 902	-55 446
Försäkringspremier	-32 566	-29 891
Kabel- och digital-TV	-21 294	-21 045
Återbäring från Riksbyggen	-	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-400	-
Serviceavtal	-964	-
Obligatoriska besiktningar	-1 005	-24 506
Snö- och halkbekämpning	-	-1 735
Förbrukningsinventarier	-6 765	-4 513
Vatten	-63 038	-71 092
Fastighetsel	-28 503	-25 486
Uppvärmning	-213 569	-221 071
Sophantering och återvinning	-20 950	-21 292
Förvaltningsarvode drift	-844	-
Summa driftkostnader	-600 893	-522 037

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-120 676	-128 755
Lokalkostnader	-140	-140
Arvode, yrkesrevisor	-12 001	-11 478
Övriga förvaltningskostnader	-2 791	-10 288
Kreditupplysningar	-1 112	-2 609
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 796	-9 663
Kontorsmateriel	-509	-778
Medlems- och föreningsavgifter	-1 410	-1 410
Bankkostnader	-2 970	-2 270
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-152 104	-168 291

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-95 083	-87 317
Styrelsearvoden	-16 500	-16 500
Sammanträdesarvoden	-5 500	-5 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 750	-16 750
Sociala kostnader	-25 138	-29 951
Summa personalkostnader	-158 971	-156 018

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-516 353	-516 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-516 353	-516 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 143	1 824
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 246	1 879

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-59 490	-65 628
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-59 490	-65 628

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	862 520	862 520
Mark	39 500	39 500
Tillkommande utgifter	10 849 559	10 849 559
	11 751 579	11 751 579
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 751 579	11 751 579

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-862 520	-862 520
Tillkommande utgifter	-6 175 559	-5 659 559
	-7 038 079	-6 522 079

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-516 353	-516 000
	-516 353	-516 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 554 432	-7 038 079

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Mark	39 500	39 500
Tillkommande utgifter	4 157 647	4 674 000

Taxeringsvärden

Bostäder	18 800 000	18 800 000
Lokaler	1 689 000	1 689 000

Totalt taxeringsvärde

	20 489 000	20 489 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 349 000</i>	<i>13 349 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 140 000</i>	<i>7 140 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	17 500	17 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	17 500	17 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	8 953	3 974
Summa övriga fordringar	8 953	3 974

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 080	906
Förutbetalda försäkringspremier	16 423	16 142
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 361	30 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 392	5 215
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	2 093
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 256	54 440

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	730 641	525 302
Transaktionskonto	315 200	402 438
Summa kassa och bank	1 045 842	927 740

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 577 500	4 027 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 177 500	3 577 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-09-01	50 000		50 000	0
SWEDBANK	1,14%	2020-09-28	330 000		40 000	290 000
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-06-30	250 000		100 000	150 000
SWEDBANK	1,46%	2021-10-25	295 000		100 000	195 000
SWEDBANK	1,75%	2022-09-23	1 850 000		100 000	1 750 000
SWEDBANK	1,56%	2023-04-25	1 252 500		60 000	1 192 500
Summa			4 027 500		450 000	3 577 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 577 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommende 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 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	212	7 388
Skuld sociala avgifter och skatter	3 464	4 947
Avräkning hyror och avgifter	-	1 140
Summa övriga skulder	3 676	13 475

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	17 171	9 787
Upplupna sociala avgifter	2 858	-
Upplupna räntekostnader	9 590	10 604
Upplupna elkostnader	2 064	2 039
Upplupna värmekostnader	9 851	10 739
Upplupna kostnader för renhållning	1 858	1 774
Upplupna revisionsarvoden	6 630	6 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 692	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 924	115 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 637	156 490

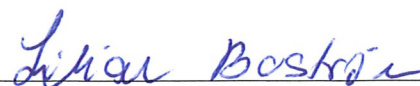
Not Ställda säkerheter

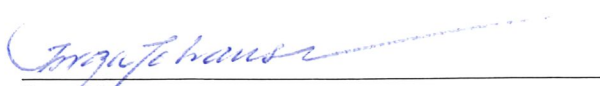
	2020-06-30	2019-06-30
Fastigetsinteckning	9 561 000	9 561 000

Styrelsens underskrifter

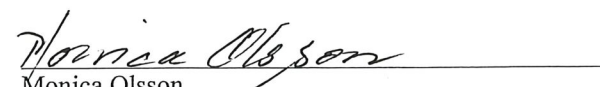
Uddevalla 2020-09-21

Ort och datum


Lilian Boström

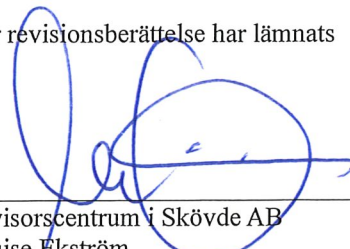

Inga Johansson

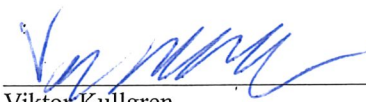

Robert Larsson


Monica Olsson


Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 oktober 2020


Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Viktor Kullgren
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Uddevallahus 2

Org.nr 758500-1535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uddevallahus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets* 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 RBF Uddevallahus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 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:

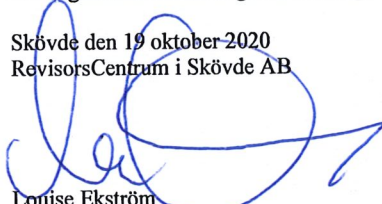
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

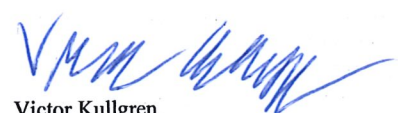
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns (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 den 19 oktober 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB


Louise Ekström
Auktoriserad revisor


Victor Kullgren
Förtroendevald revisor

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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RBF Uddevallahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Uddevallahus 2 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

