

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Uddevallahus 5
Org nr: 758500-1501



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-25. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-13.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är väsentligt högre i år då kostnader för underhåll har minskat under året. Driftkostnaderna exklusive reparation och underhåll är i nivå med föregående år. Övriga externa kostnader har minskat till följd av lägre kostnader för konsultarvode. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. gjorda amorteringar och gynnsam ränta vid låneomsättning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 673% till 726%.

I resultatet ingår avskrivningar med 934 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norge 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 210 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Skandiavägen 2, 4 och 6A-B i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	18
1 rum och kök	21
2 rum och kök	126
3 rum och kök	45

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal p-platser	193

R B

Total tomtarea	16 333 m ²
Total bostadsarea	12 014 m ²
Total lokalarea	90 m ²
Årets taxeringsvärde	120 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 151 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Skötsel och driftsövervakning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia
Elleverans	Bixia
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi

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 289 tkr och planerat underhåll för 342 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 468 000 kr för de närmaste 10 åren. För att klara detta underhållsbehov med egna medel krävs en fondavsättning på 3 546 800 kr eller 293 kr/m² per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 500 000 kr vilket motsvarar 206 kr/m². Med hänsyn tagen till den ingående fonden som uppgår till 11 560 000 kr bedöms årets avsättning som tillräcklig. Underhållsfonden uppgår per 2020-06-30 till 13 718 300 kr (1 133 kr/m²).

I nuvarande underhållsplan ligger fasad och balkonger med till en total kostnad på 13 426 tkr. Styrelsen planerar i samband med fasad och balkongbyte en övergång till K3-regelverket. Detta innebär att projektet aktiveras som en del av byggnaden istället för att ianspråkta medel ur underhållsfonden

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Gårdar, grönanläggningar, dränering, vattenservice, samt byte av avloppsledning	2014	
Tvättstugor	2015	
Markytor	2016/2017	
Dränering	2018	
Dränering och markarbete	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	45 863
Huskropp utvändigt	246 341
Garage och p-platser	49 469

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2021	
Balkonger/skärmatak	2021	
Invändiga arbeten	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Lyngstam	Ordförande	2021
Gert Oskarsson	Sekreterare	2020
Sture Starenhäll	Vice ordförande	2021
Gunilla Svensson	Ledamot	2021
Karl-Gustav Ekström	Ledamot	2020
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Andreasson	Suppleant	2021
Anders Högfeldt	Suppleant	2021
Niklas Oskarsson	Suppleant	2020
Maria Karlsson	Suppleant	2020
	Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson, huvudrevisor	Auktoriserad revisor	2020
	Förtroendevald	
Per Pedersen	revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madelene Karlsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Marelius	2020
Sebastian Johansson	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 243 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 242 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5%. P-platserna höjdes senast 2019-07-01 då p-platsnummer 1 höjdes till 260 kr och nummer 2 till 350 kr.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

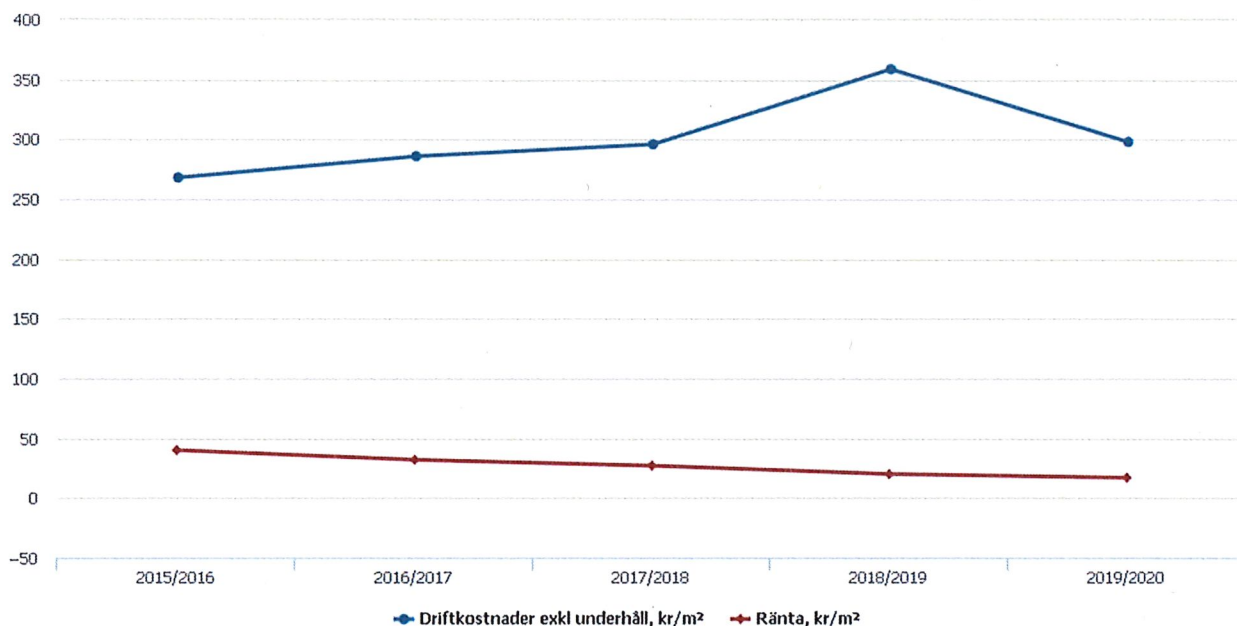
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 319	8 981	8 727	8 730	8 728
Årets resultat	2 685	-1 511	2 108	2 015	-774
Resultat exklusive avskrivningar	3 618	-577	3 042	2 985	360
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	207	207	167	167	167
Balansomslutning	29 815	27 867	31 050	30 274	28 291
Soliditet %	49	42	43	37	32
Likviditet %	726	673	577	451	509
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	709	688	688	688
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	298	358	296	286	268
Ränta, kr/m ²	17	20	27	32	40
Lån, kr/m ²	1 166	1 246	1 325	1 405	1 484



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 i procent av balansomslutningen.

RP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258			11 560 007	1 416 325	-1 511 348
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 511 348	1 511 348
Reservering underhållsfond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-341 673	341 673	
Årets resultat						2 684 650
Vid årets slut	332 258			13 718 334	-2 253 350	2 684 650

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-95 024
Årets resultat	2 684 650
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	341 673
Summa	431 299

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **431 299**

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	9 318 631	8 980 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 641	56 367
Summa rörelseintäkter		9 433 272	9 037 096
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 947 444	-7 469 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 557 679	-1 807 274
Personalkostnader	Not 6	-140 851	-154 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-933 839	-934 100
Summa rörelsekostnader		-6 579 813	-10 365 728
Rörelseresultat		2 853 459	-1 328 633
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	262	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	42 024	46 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-211 095	-238 912
Summa finansiella poster		-168 809	-182 716
Resultat efter finansiella poster		2 684 650	-1 511 348
Årets resultat		2 684 650	-1 511 348

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 699 228	14 633 067
Summa materiella anläggningstillgångar		13 699 228	14 633 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	315 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		14 014 228	14 738 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		140	-60
Övriga fordringar		65 486	42 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	197 576	202 326
Summa kortfristiga fordringar		263 202	244 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	15 537 701	12 884 376
Summa kassa och bank		15 537 701	12 884 376
Summa omsättningstillgångar		15 800 904	13 128 919
Summa tillgångar		29 815 132	27 866 986

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	332 258	332 258
Fond för yttre underhåll	13 718 334	11 560 007
Summa bundet eget kapital	14 050 592	11 892 265
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 253 350	1 416 325
Årets resultat	2 684 650	-1 511 348
Summa fritt eget kapital	431 299	-95 024
Summa eget kapital	14 481 891	11 797 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 156 499
Summa långfristiga skulder	13 156 499	14 117 667
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	961 168
Leverantörsskulder	111 435	-41 526
Skatteskulder	Not 16	35 381
Övriga skulder	Not 17	183 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	813 626
Summa kortfristiga skulder	2 176 742	1 952 077
Summa eget kapital och skulder	29 815 132	27 866 986

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
Byggnader	Linjär	62
Stamrenovering	Linjär	40
Dörrar och fönster	Linjär	50
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	25

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	8 729 588	8 516 568
Hyrer, lokaler	6 294	6 246
Hyrer, p-platser	595 961	468 608
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-3 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 312	-6 793
Summa nettoomsättning	9 318 631	8 980 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	26 704	36 390
Fakturerade kostnader	1 260	2 340
Övriga rörelseintäkter	86 677	17 637
Summa övriga rörelseintäkter	114 641	56 367

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-341 673	-3 164 609
Reparationer	-289 265	-989 874
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-301 600	-290 680
Arrendeavgifter	-10 875	-10 875
Försäkringspremier	-145 526	-142 862
Kabel- och digital-TV	-610 270	-606 286
Återbäring från Riksbyggen	0	13 500
Serviceavtal	-5 412	0
Obligatoriska besiktningar	-43 388	-14 296
Snö- och halkbekämpning	6 190	-5 393
Förbrukningsinventarier	-17 538	-19 975
Fordons- och maskinkostnader	-130	0
Vatten	-497 943	-455 122
Fastighetsel	-531 782	-761 653
Uppvärmning	-929 712	-798 957
Sophantering och återvinning	-123 310	-132 428
Förvaltningsarvode drift	-105 209	-90 257
Summa driftkostnader	-3 947 444	-7 469 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 442 942	-1 378 805
Konsultarbete fasadrenovering	0	-301 220
Lokalkostnader	-14 250	0
IT-kostnader	-535	-713
Arvode, yrkesrevisorer	-23 599	-20 113
Övriga förvaltningskostnader	-31 249	-25 663
Kreditupplysningar	-2 475	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 376	-28 249
Kontorsmateriel	-1 578	-15 511
Telefon och porto	0	-7 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-2 176
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 870
Konsultarvoden	0	-2 038
Bankkostnader	-1 910	-2 310
Övriga externa kostnader	-3 765	-9 356
Summa övriga externa kostnader	-1 557 679	-1 807 274

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-23 056	-36 547
Styrelsearvoden	-33 200	-33 200
Sammanträdesarvoden	-46 200	-44 400
Övriga ersättningar	-2 337	-2 688
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-4 400
Övriga kostnadsersättningar	-4 591	-4 683
Pensionskostnader	-114	0
Övriga personalkostnader	-2 375	0
Sociala kostnader	-22 578	-28 670
Summa personalkostnader	-140 851	-154 588

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-156 534	-156 600
Avskrivningar tillkommande utgifter	-777 305	-777 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-933 839	-934 100

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	262	0
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	10 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	262	10 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 915	45 972
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 024	46 117

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-211 084	-238 654
Övriga räntekostnader	-11	-259
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-211 095	-238 912

App

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 589 901	8 589 901
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	34 248 417	34 248 417
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	47 988 185	47 988 185
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 988 185	47 988 185

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 589 901	-8 589 901
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnad	-22 548 417	-21 770 917
Markanläggningar	-2 216 800	-2 060 200
	-33 355 118	-32 421 018

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	-777 305	-777 500
Årets avskrivning markanläggningar	-156 534	-156 600
	-933 839	-934 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-34 288 957	-33 355 118
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 699 228	14 633 067
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	10 922 695	11 700 000
Markanläggningar	1 566 093	1 722 627

Taxeringsvärden

Bostäder	120 000 000	120 000 000
Lokaler	151 000	151 000
Totalt taxeringsvärde	120 151 000	120 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 083 000</i>	<i>81 083 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 068 000</i>	<i>39 068 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
630 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	315 000	105 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	315 000	105 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 885	21 310
Förutbetalda försäkringspremier	74 982	67 718
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 710	101 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 578
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 576	202 326

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	14 521 569	12 279 229
Transaktionskonto	1 016 132	605 147
Summa kassa och bank	15 537 701	12 884 376

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	14 117 667	15 078 835
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-961 168	-961 168
Långfristig skuld vid årets slut	13 156 499	14 117 667

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15%	2020-09-15	1 262 500,00	0,00	75 000,00	1 187 500,00
SBAB	1,03%	2020-09-25	2 525 000,00	0,00	150 000,00	2 375 000,00
SWEDBANK	0,87%	2020-09-28	2 648 750,00	0,00	142 500,00	2 506 250,00
SBAB	1,68%	2021-02-19	2 648 750,00	0,00	142 500,00	2 506 250,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-09-30	3 699 977,00	0,00	317 504,00	3 382 473,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	425 000,00	0,00	50 000,00	375 000,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	1 262 500,00	0,00	75 000,00	1 187 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-10-30	606 358,00	0,00	8 664,00	597 694,00
Summa			15 078 835,00	0,00	961 168,00	14 117 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 961 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 844 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 311 827 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. 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 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	58 473	35 381
Summa skatteskulder	58 473	35 381

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	4 437
Clearing	0	178 991
Summa övriga skulder	2 456	183 428

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

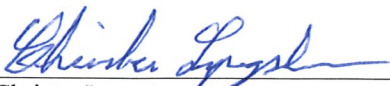
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	11 130	12 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	150 624	0
Upplupna elkostnader	30 863	29 414
Upplupna värmekostnader	42 138	43 509
Upplupna kostnader för renhållning	10 622	10 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 328	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	796 505	689 863
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 043 210	813 626

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000

Styrelsens underskrifter

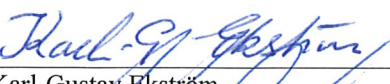
Uddevalla 2020-10-22
Ort och datum

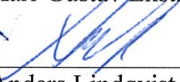

Christer Lyngstam


Gert Oskarsson

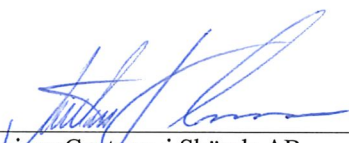

Gunilla Svensson


Sture Starenhäll


Karl-Gustav Ekström


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/12 2020


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5

Org.nr 758500-1501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 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 ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 1 december 2020
Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen
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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Uddevallahus 5 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

