

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ullaredshus nr 1
Org nr: 716408-0348



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23.

Årets resultat är negativt till följd av det större underhållsarbete med tak och fasader som slutfakturerades under året. I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån om 2 630 tkr som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld i enlighet med god redovisningssed.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ullared 1:140 i Falkenbergs kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Landbogatan i Ullared.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	7
Total tomtarea	3 246 m ²
Total bostadsarea	1 078 m ²
Årets taxeringsvärde	7 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

AA

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 13 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Underhållskostnaderna specificeras nedan.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 267 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 109 tkr (101 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 101 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Installationer - fläktbyte	22 535
Huskrupp utvändigt	135 604

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Johansson	Ordförande	2022
Björn Jönsson	Vice ordförande	2021
Sven-Erland Johansson	Ledamot	2021
Maria Hafskjär	Ledamot – utsedd av Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Erik Helmersson	Suppleant	2021
Marita Ansebor	Suppleant	2021
Christian Brandel	Suppleant – utsedd av Riksbyggen	2021

Under verksamhetsåret har Christian Brandel avslutat sin anställning på Riksbyggen och ersatts av Andreas Ottosson.

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Bo Liljedahl	Förtroendevald revisor	2021
Ulrika Bengtsson	Revisorssuppleant	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-07-01. Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

BB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	736	721	707	707	693
Resultat efter finansiella poster	-65	-898	201	213	230
Resultat exklusive avskrivningar	121	-829	270	282	298
Soliditet %	6	7	29	26	22

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.

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	138 992	0	0	588 942	672 007	-897 536
Disposition enl. årsstämmobeslut					-897 536	897 536
Reservering underhållsfond				109 000	-109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-158 138	158 138	
Årets resultat						-64 725
Vid årets slut	138 992	0	0	539 803	-176 390	-64 725

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-225 529
Årets resultat	-64 725
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-109 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 138
Summa	-241 115

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 241 115
--	------------------

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

PA

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	735 780	721 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 897	2 108
Summa rörelseintäkter		737 677	723 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-279 791	-1 168 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 628	-220 840
Personalkostnader	Not 6	-21 951	-25 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-185 451	-68 784
Summa rörelsekostnader		-685 820	-1 483 220
Rörelseresultat		51 856	-759 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 016	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-118 608	-137 838
Summa finansiella poster		-116 581	-137 836
Resultat efter finansiella poster		-64 725	-897 536
Årets resultat		-64 725	-897 536

PA

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 751 673	3 437 124
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	3 433 750
Summa materiella anläggningstillgångar		6 751 673	6 870 874
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		6 772 673	6 891 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	34 345	51 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	56 336	50 605
Summa kortfristiga fordringar		90 681	102 041
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	93 872	137 957
Summa kassa och bank		93 872	137 957
Summa omsättningstillgångar		184 553	239 998
Summa tillgångar		6 957 226	7 131 871

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 992	138 992
Fond för yttre underhåll		539 803	588 942
Summa bundet eget kapital		678 795	727 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-176 390	672 007
Årets resultat		-64 725	-897 536
Summa fritt eget kapital		-241 115	-225 529
Summa eget kapital		437 681	502 405
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 636 240	5 814 414
Summa långfristiga skulder		3 636 240	5 814 414
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 701 384	130 116
Leverantörsskulder	Not 18	59 735	44 267
Övriga skulder	Not 19	23 148	43 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	99 037	596 696
Summa kortfristiga skulder		2 883 305	815 051
Summa eget kapital och skulder		6 957 226	7 131 871

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m räkenskapsåret 2020/2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets 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 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	100
Fönsterbyte	Linjär	30
Ramp	Linjär	10
Dörrbyte	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

DA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	735 780	721 412
Summa nettoomsättning	735 780	721 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 419	1 628
Fakturerade kostnader (inkasso)	180	180
Övriga rörelseintäkter	298	300
Summa övriga rörelseintäkter	1 897	2 108

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-158 138	-947 010
Reparationer	-12 664	-116 628
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 426	-20 006
Vägavgifter	-5 250	-5 250
Försäkringspremier	-13 919	-12 127
Kabel- och digital-TV	-9 904	-8 260
Återbäring från Riksbyggen	5 800	0
Obligatoriska besiktningar	-23 750	0
Snö- och halkbekämpning	-6 773	-1 355
Förbrukningsinventarier	-1 490	-850
Vatten	0	-1 543
Fastighetsel	-7 362	-21 731
Sophantering och återvinning	-25 915	-24 199
Yttre och inre skötsel/städ utöver avtal	0	-9 317
Summa driftskostnader	-279 791	-1 168 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-169 925	-169 178
Arvode, yrkesrevisorer	-14 523	-13 425
Övriga förvaltningskostnader	-3 519	-4 361
Inkasso och KFM-avgifter	-225	-1 196
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-949	-2 129
Konstaterade förluster hyror/avgifter	599	-599
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	0
Bankkostnader	-1 616	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 462	-28 402
Summa övriga externa kostnader	-198 628	-220 840

PA

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-15 150	-2 500
Sammanträdesarvoden	-3 000	-12 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 000	-500
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-4 801	-3 470
Summa personalkostnader	-21 951	-25 320

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-48 178	-48 178
Avskrivningar Standardförbättringar	-137 273	-20 606
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-185 451	-68 784

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning från andelar i Riksbyggen Intresseförening	2 016	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 016	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 183	-93 352
Dröjsmålsräntor	-60	-11
Övriga finansiella kostnader	-7 365	-44 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-118 608	-137 838

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 990 710	3 990 710
Mark	10 300	10 300
Standardförbättringar	561 938	561 938
	4 562 948	4 562 948
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 500 000	0
	3 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 062 948	4 562 948
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 002 185	-954 008
Standardförbättringar	-123 639	-103 033
	-1 125 824	-1 057 041
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-48 178	-48 178
Årets avskrivning Standardförbättringar	-137 273	-20 606
	-185 451	-68 784
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 311 275	-1 125 825
Bokfört värde enligt plan vid årets slut	6 751 673	3 437 124
Varav		
Byggnader	2 940 347	2 988 525
Mark	10 300	10 300
Standardförbättringar	3 801 026	438 299
Taxeringsvärden		
Bostäder	7 217 000	7 217 000
Totalt taxeringsvärde	7 217 000	7 217 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 617 000</i>	<i>1 617 000</i>



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Pågående ny- och ombyggnation	3 433 750	0
	3 433 750	0
Årets anskaffningar	0	3 433 750
Årets omklassificeringar	-3 433 750	0
	-3 433 750	3 433 750
Summa pågående ny- och ombyggnation vid årets slut	0	3 433 750

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
42 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening å 500 kr	21 000	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 14 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	397	817
Skattekonto	33 948	17 965
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 654
Summa övriga fordringar	34 345	51 436

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	7 448	6 472
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 481	42 481
Förutbetalda kabel-tv-avgift	1 652	1 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 755	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 336	50 605

Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Transaktionskonto	93 872	137 957
Summa kassa och bank	93 872	137 957

MA

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	6 337 624	5 944 530
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-2 630 384	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 000	-130 116
Långfristig skuld vid årets slut	3 636 240	5 814 414

Föreningen har under kommande verksamhetsår villkorsändringsdag på ett lån om 2 630 384 kr, som klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har skulder om 3 707 240 kr som förfaller 2-5 år från balansdagen. Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-12-04	1 670 040,00	-1 655 261,00	14 779,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2020-12-30	496 250,00	-495 000,00	1 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2021-10-18	0,00	2 650 261,00	19 877,00	2 630 384,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-09-01	2 758 000,00	0,00	56 000,00	2 702 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2025-10-30	1 020 240,00	0,00	15 000,00	1 005 240,00
Summa			5 944 530,00	500 000,00	106 906,00	6 337 624,00

*Räntesatser enligt engagemangsbesked per 2021-06-30

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	59 735	44 267
Summa leverantörsskulder	59 735	44 267

Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	7 982	37 170
Övriga skulder	0	5 903
Skuld sociala avgifter och skatter	15 166	0
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	599
Summa övriga skulder	23 148	43 972



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	2 460
Upplupna räntekostnader	14 302	7 355
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 064	385 980
Upplupna elkostnader	475	0
Upplupna revisionsarvoden	13 898	14 000
Upplupna styrelsearvoden	0	8 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	124 931
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 298	53 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 037	596 696

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	6 413 000	6 111 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

124

Styrelsens underskrifter

Ullared 2021-10-25

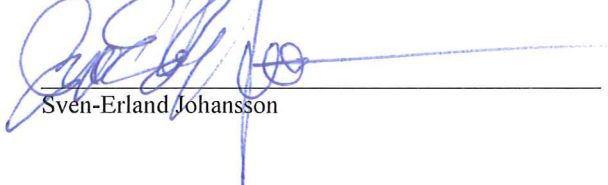
Ort och datum



Christina Johansson



Björn Jönsson

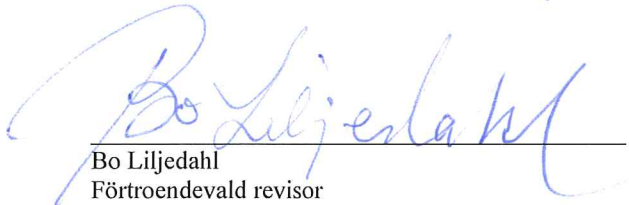


Sven-Erland Johansson



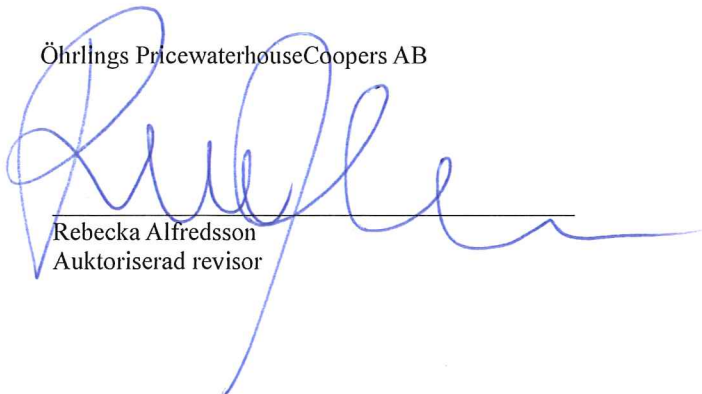
Maria Hafskjär

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2021- 11-01



Bo Liljedahl
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1, org.nr 716408-0348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 förtroendevalda 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1:s 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 Ullaredshus nr 1 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 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

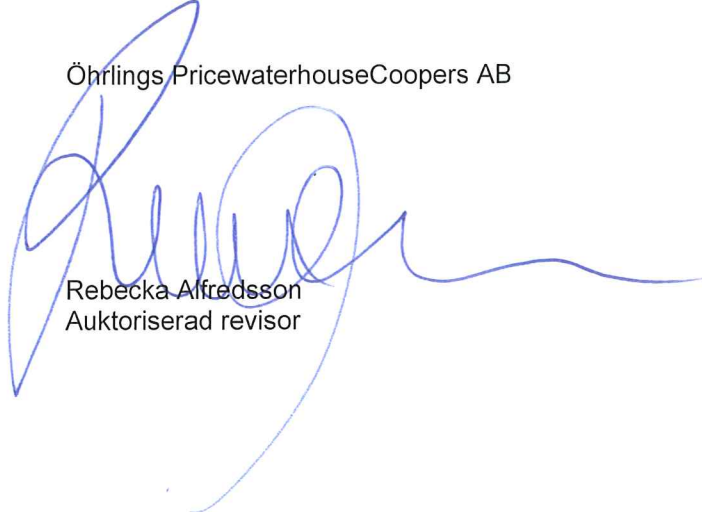
om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 1 november 2021



Bo Liljedahl
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ullaredshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen 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

