

# Årsredovisning

RBF Lillmossen i  
Uddevalla  
Org nr: 769607-2128

2021-01-01 – 2021-12-31





---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lillmossen i  
Uddevalla får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

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

Årets resultat är sämre än föregående år, främst pga ändrad arrendeavgift och högre reparationskostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 320% till 109%.

I resultatet ingår avskrivningar med 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sälghugget 7 i Uddevalla kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Svedjestråket 1-9 i Uddevalla. Marken innehas med tomrätt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2031-06-15 med en årlig avgäld på 158 392 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 3 rum och kök | 12    |           |
| 4 rum och kök | 18    |           |

te

**Dessutom tillkommer**

| Användning                    | Antal | Kommentar            |
|-------------------------------|-------|----------------------|
| Antal p-platser               | 30    |                      |
| <hr/>                         |       |                      |
| Total tomtarea                |       | 3 995 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          |       | 2 443 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          |       | 25 717 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde |       | 25 717 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

| Leverantör                                 | Avtal                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsförvaltning                      | Riksbyggen                      |
| Fastighetsskötsel                          | Emery Fastighetsservice AB      |
| Serviceavtal för bredband, tv och telefoni | Telia                           |
| Leverans av fjärrvärme, el och vatten      | Uddevalla Energi och Västvatten |
| Kabel-TV                                   | ComHem                          |
| Elleverans                                 | Bixia                           |
| Fastighetsförsäkring                       | Folksam                         |

**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 32 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2 669 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 269 tkr (110 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 160 tkr (65 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningens underhållsfond uppgår per 2021-12-31 till 800 tkr (327 kr/m<sup>2</sup>).

Budgeterad avsättning kommande räkenskapsår uppgår till 62 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen behöver se över avsättningsnivå för att klara planerat underhåll. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                   | År   | Kommentar                                  |
|-------------------------------|------|--------------------------------------------|
| Låssystem                     | 2015 | Installation av gallergrind och kortläsare |
| Byte låssystem och takfläktar | 2018 |                                            |
| Dörrbyte                      | 2018 |                                            |
| Fönsterbyte                   | 2019 |                                            |

| Planerat underhåll   | År   | Kommentar |
|----------------------|------|-----------|
| Renovering fasad     | 2023 |           |
| Tak                  | 2025 |           |
| Renovering balkonger | 2027 |           |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Fredrik Malmström   | Ordförande         | 2022                          |
| Haris Pasalic       | Vice ordförande    | 2023                          |
| Lars-Åke Pernefalk  | Ledamot            | 2023                          |
| Amra Pasalic        | Ledamot            | 2022                          |
| Andreas Hermansson  | Ledamot Riksbyggen | 2022                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Afrim Ramosaj       | Suppleant            | 2022                          |
| Merima Fehric       | Suppleant            | 2023                          |
| Anders Lindqvist    | Suppleant Riksbyggen | 2022                          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer           | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB   | Auktoriserad revisor | 2022                          |
| Huvudansvarig, Louise Ekström |                      |                               |

| Valberedning      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Odd Arne Nordheim |                               |
| Johan Hammervik   |                               |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har föreningen installerat en egen värmecentral vilket gör att de inte delar värmecentral med andra bostadsrättsföreningar som tidigare.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då årsavgiften höjdes med 2%.

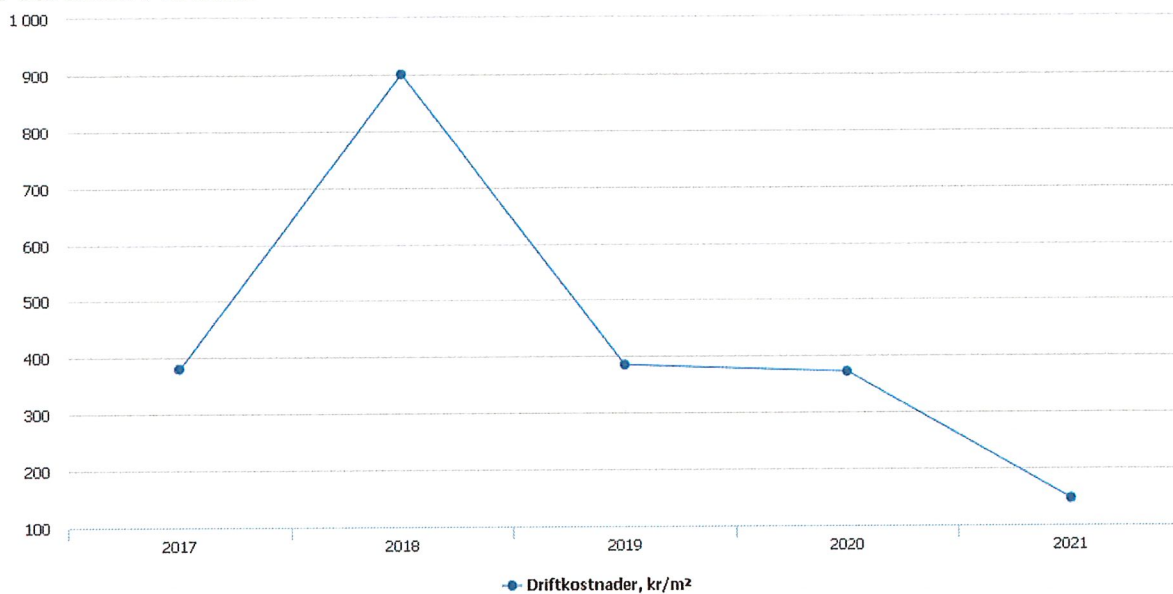
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % samt parkeringsavgifterna med 25 kr från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018   | 2017  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning                                                               | 1 574 | 1 544 | 1 430 | 1 368  | 1 259 |
| Resultat efter finansiella poster                                             | 190   | 197   | 65    | -1 172 | 71    |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 161   | 143   | -245  | -1 308 | -105  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                          | 65    | 65    | 143   | 65     | 82    |
| Balansomslutning                                                              | 7 385 | 6 323 | 6 298 | 1 919  | 1 974 |
| Soliditet %                                                                   | 14    | 13    | 10    | 29     | 88    |
| Likviditet %                                                                  | 109   | 320   | 255   | 355    | 540   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                            | 614   | 602   | 557   | 531    | 505   |
| Driftkostnader, kr/m²                                                         | 387   | 372   | 385   | 900    | 380   |
| Underhållsfond, kr/m²                                                         | 328   | 262   | 197   | 53     | 448   |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *De*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlems-insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 784 000          | 640 153          | -799 115            | 196 517        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 196 517             | -196 517       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 160 000          | -160 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | 0                | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | 190 691        |
| Vid årets slut                    | 784 000          | 800 153          | -762 598            | 190 691        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -602 598        |
| Årets resultat                        | 190 691         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -160 000        |
| <b>Summa</b>                          | <b>-571 907</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 571 907

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 1 574 711                | 1 543 820                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 13 418                   | 8 374                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>1 588 129</b>         | <b>1 552 194</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -946 023                 | -909 021                 |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -219 700                 | -219 698                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -61 449                  | -59 523                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -115 654                 | -106 662                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-1 342 826</b>        | <b>-1 294 903</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>245 303</b>           | <b>257 291</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 4 320                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 4 026                    | 3 444                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 8 | -62 958                  | -64 218                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-54 612</b>           | <b>-60 774</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>190 691</b>           | <b>196 517</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>190 691</b>           | <b>196 517</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                  |       |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                         |       | -160 000                 | -160 000                 |
| lanspråktagande av underhållsfond                      |       | 0                        | 0                        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                   |       | <b>30 691</b>            | <b>36 517</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 5 711 774        | 4 478 554        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>5 711 774</b> | <b>4 478 554</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 45 000           | 45 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>45 000</b>    | <b>45 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>5 756 774</b> | <b>4 523 554</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 5 510            | 1 880            |
| Övriga fordringar                              |        | 24 708           | 24 708           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 117 791          | 86 556           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>148 009</b>   | <b>113 144</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 1 480 400        | 1 686 562        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 480 400</b> | <b>1 686 562</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 628 409</b> | <b>1 799 706</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>7 385 184</b> | <b>6 323 260</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 784 000          | 784 000          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 800 153          | 640 153          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 584 153</b> | <b>1 424 153</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -762 598         | -799 115         |
| Årets resultat                               |        | 190 691          | 196 517          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-571 907</b>  | <b>-602 598</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 012 246</b> | <b>821 555</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 4 860 000        | 4 940 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 860 000</b> | <b>4 940 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 80 000           | 80 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 203 508        | 294 608          |
| Skatteskulder                                |        | 4 016            | 3 457            |
| Övriga skulder                               |        | 28 549           | 26 777           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 181 586          | 156 864          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 497 659</b> | <b>561 705</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>7 385 184</b> | <b>6 323 260</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar               | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------------------|---------------------|----------|
| Stomme och grund                    | Linjär              | 102      |
| Stomkompletteringar och innerväggar | Linjär              | 43       |
| Värme och Sanitet VS                | Linjär              | 44       |
| El                                  | Linjär              | 32       |
| Inre ytskikt och vitvaror           | Linjär              | 9        |
| Fasad                               | Linjär              | 54       |
| Fönster                             | Linjär              | 50       |
| Köksinredning                       | Linjär              | 32       |
| Yttertak                            | Linjär              | 32       |
| Ventilation                         | Linjär              | 19       |
| Styr- och övervakning               | Linjär              | 11       |
| Standardförbättringar               | Linjär              | 18       |
| Värmecentral                        | Linjär              | 50       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *Je*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 499 472                | 1 470 168                |
| Hyror, bostäder                       | 7 371                    | 8 040                    |
| Hyror, p-platser                      | 68 244                   | 67 680                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -376                     | -2 068                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 574 711</b>         | <b>1 543 820</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 11 410                   | 5 658                    |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 2 011                    | 2 176                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>13 418</b>            | <b>8 374</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                         | -31 512                  | -11 519                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -43 770                  | -42 870                  |
| Tomträttsavgäld                      | -108 402                 | -48 720                  |
| Försäkringspremier                   | -38 386                  | -32 906                  |
| Kabel- och digital-TV                | -22 668                  | -24 562                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 400                    | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -431                     | -2 494                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -58 193                  |
| Bevakningskostnader                  | -5 899                   | -4 424                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -11 310                  | -4 438                   |
| Förbrukningsinventarier              | -8 768                   | -12 735                  |
| Vatten                               | -189 960                 | -199 708                 |
| Fastighetsel                         | -32 812                  | -22 742                  |
| Uppvärmning                          | -244 676                 | -236 291                 |
| Sophantering och återvinning         | -33 817                  | -35 362                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -175 012                 | -172 058                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-946 023</b>          | <b>-909 021</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -92 735                  | -91 224                  |
| Lokalkostnader                             | -75 375                  | -72 000                  |
| IT-kostnader                               | -2 692                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 263                  | -11 300                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -11 199                  | -4 595                   |
| Kreditupplysningar                         | -450                     | -1 830                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 520                   | -8 024                   |
| Kontorsmateriel                            | -281                     | -1 822                   |
| Telefon och porto                          | -10 868                  | -9 988                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -60                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 410                   | -1 410                   |
| Bankkostnader                              | -1 700                   | -1 746                   |
| Övriga externa kostnader                   | 1 791                    | -15 700                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-219 700</b>          | <b>-219 698</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -47 000                  | -47 000                  |
| Sociala kostnader              | -14 449                  | -12 523                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-61 449</b>           | <b>-59 523</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -108 659                 | -99 666                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -6 996                   | -6 996                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-115 654</b>          | <b>-106 662</b>          |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -62 833                  | -63 752                  |
| Övriga räntekostnader                                   | -125                     | -466                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-62 958</b>           | <b>-64 218</b>           |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 4 787 461         | 4 787 461         |
| Tillkommande utgifter                                  | 124 168           | 124 168           |
|                                                        | <b>4 911 629</b>  | <b>4 911 629</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Byggnader                                              | 1 348 874         | 0                 |
|                                                        | <b>1 348 874</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>6 260 503</b>  | <b>4 911 629</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -364 916          | -265 249          |
| Tillkommande utgifter                                  | -68 159           | -61 164           |
|                                                        | <b>-433 075</b>   | <b>-326 413</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -108 658          | -99 666           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -6 996            | -6 996            |
|                                                        | <b>-115 654</b>   | <b>-106 663</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-548 729</b>   | <b>-433 075</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 711 774</b>  | <b>4 478 554</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 5 662 761         | 4 422 546         |
| Tillkommande utgifter                                  | 49 013            | 56 008            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 25 717 000        | 25 717 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>25 717 000</b> | <b>25 717 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>17 800 000</i> | <i>17 800 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>7 917 000</i>  | <i>7 917 000</i>  |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 90 andelar i Riksbyggens Ekonomiska förening        | 45 000        | 45 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 38 458         | 38 386        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 22 806        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 23 872         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 5 730          | 5 600         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 300            | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 9 846          | 1 584         |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 39 585         | 12 180        |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 0              | 6 000         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>117 791</b> | <b>86 556</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 3 036            | 3 900            |
| Bankmedel                   | 128 128          | 1 324 192        |
| Transaktionskonto           | 1 349 236        | 358 470          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 480 400</b> | <b>1 686 562</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 4 940 000        | 5 020 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -80 000          | -80 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>4 860 000</b> | <b>4 940 000</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,71%      | 2023-09-30          | 1 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 000 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,15%      | 2023-10-30          | 4 020 000,00        | 0,00                    | 80 000,00          | 3 940 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>5 020 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>80 000,00</b>   | <b>4 940 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 320 tkr till betalning mellan 2 & 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 454 tkr förfaller till betalning senare än 5 år enligt ordinarie amorteringsplan. *Je*

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 10 402         | 10 555         |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 888          | -19 463        |
| Upplupna värmekostnader                                   | 36 380         | 0              |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 965          | 2 957          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 6 625          | 6 625          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 120            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 122 326        | 156 070        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>181 586</b> | <b>156 864</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 5 100 000  | 5 100 000  |

## Styrelsens underskrifter

UDDEVALLA 8/3-22

Ort och datum



Fredrik Malmström



Haris Pasalic



Lars-Åke Pernefalk

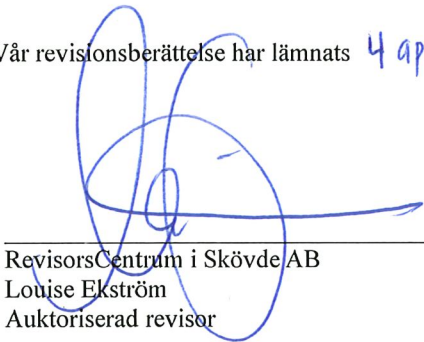


Amra Pasalic



Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 april 2022



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lillmossen i Uddevalla

Org.nr 769607-2128

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lillmossen i Uddevalla för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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. *Je*

## 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 Lillmossen i Uddevalla för år 2021 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 och 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.

### Det registrerade revisionsbolagets 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.

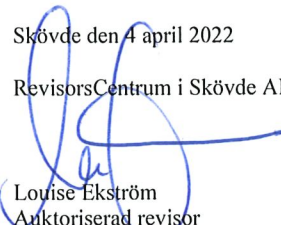
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 mitt 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 4 april 2022

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

---

# RBF Lillmossen i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Lillmossen i Uddevalla 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](http://www.riksbyggen.se)

