

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Iden i Uddevalla  
Org nr: 758500-1493





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Iden i Uddevalla får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är högre pga lägre underhållskostnader och uppgår till 992 tkr (fg år 399 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 803 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 795 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Iden 1 och 2 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 135 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1959.

Fastigheternas adresser är Österled 19, Äsperödsvägen 4-14, 451 34 Uddevalla. Föreningen har även servitut i kv Dammrudan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	46
3 rum och kök	68
4 rum och kök	15
5 rum och kök	3
<b>Summa</b>	<b>135</b>

Je



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	9	
Antal garage	23	(1 garage för skötselpersonal)
Antal p-platser	145	

Total tomtarea 16 859 m<sup>2</sup> + 3 000 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 226 m<sup>2</sup>

Lokaler 293 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 417 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 98 297 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 656 000 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 Ek. för
Fastighetsekonomi, teknisk planerig och drift	Riksbyggen Ek. för
Skötsel - inre och yttre inkl tillsyn	Riksbyggen Ek. för
Kabel-TV	ComHem AB
El- rörlig del	Luleå Energi AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 157 tkr och planerat underhåll för 412 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 506 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 151 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr och budgeterad avsättning för 2022-2023 uppgår till 1 300 tkr. Fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 8 288 tkr. *je*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Stam och badrum	2002
Balkonginglasning - utbyggnad	2003
Byte lgh-dörrar, fönsterbyte, upprustning trapphus (golv, väggar, belysning)	2015
Nya belysningar inne/ute, tilläggsisolering vindar	2015
Lekplatser	2015
Ombyggnation samlingslokal	2018
Cirkulationspump	2019
Skyddsrum	2020
Tak (målning, byte av trasiga tegelpannor, snörasskydd)	2020

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Bostäder	145 169
Gemensamma utrymmen	234 913
Installationer	18 403
Markytor	8 519
Övrigt	4 957

**Planerat underhåll**

	År
Byte motorvärmare	2021-2022
Fasad	2022
Byte fönsterbalkar	2023 <i>de</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunnar Johansson	Ordförande	2022
Camilla Niklasson	Sekreterare	2022
Karl Petersson	Vice ordförande	2023
Lena Nelson	Ledamot	2023
Martin Karlsson	Ledamot	2023
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Mattsson	Suppleant	2023
Monika Andersson	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2022
Ingela Johansson	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulrika Lundström	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kjell Kjellberg	2022
Ragnar Johansson	2022

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3%.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *je*

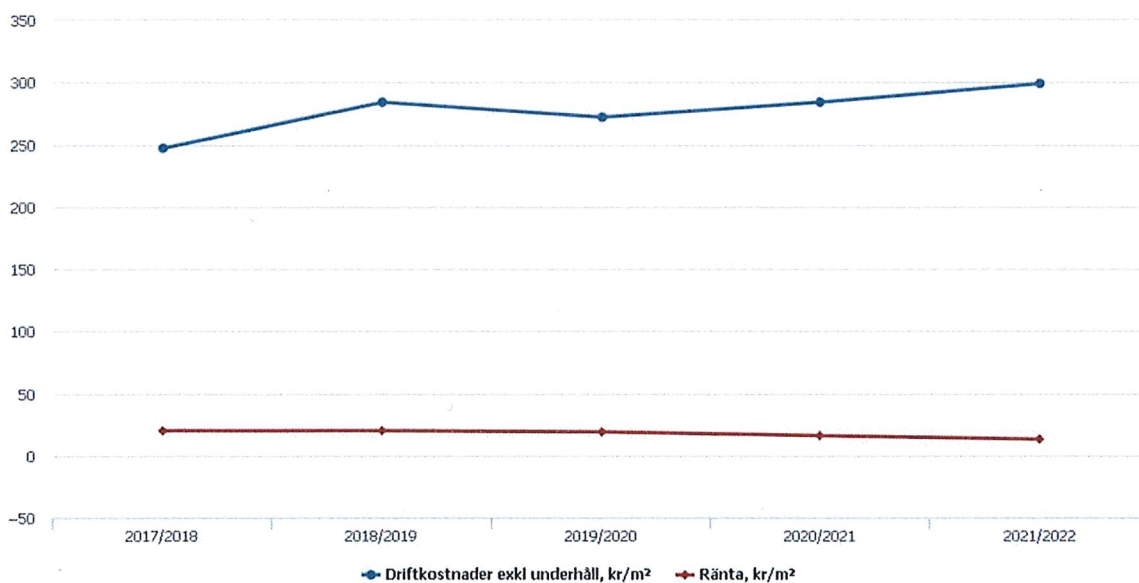
Föreningen väljer varje år miljösvarig som skall värna om och begränsa uttag av våra gemensamma naturresurser och säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Detta betyder bl.a att styrelsen prioriterar energibesparande åtgärder och uppmanar även de boende till individuellt sparande på energi (el, värme samt varmvatten). Det är också viktigt att de boende källsorterar så mycket som möjligt innan soporna slängs. Föreningen har själv goda källsorteringsmöjligheter och i övrigt hänvisas till kommunens återvinnings- och miljöstationer.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 734	6 473	6 488	6 502	6 379
Resultat efter finansiella poster	992	399	1 506	1 673	1 758
Resultat exklusive avskrivningar	1 795	1 200	2 307	2 473	2 558
Balansomslutning	20 486	20 816	21 772	21 484	21 217
Soliditet %	45	39	36	29	22
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	218	197	-	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	218	197	199	158	109
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	696	676	676	676	662
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	299	284	272	284	247
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	13	16	19	20	20
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	871	777	738	605	437
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 072	1 209	1 345	1 479	1 616



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	385 285	7 399 780	6 348	399 957
Disposition enl. årsstämmobeslut			399 957	-399 957
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-411 960	411 960	
Årets resultat				991 620
Vid årets slut	385 285	8 287 820	-481 735	991 620

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	406 304
Årets resultat	991 620
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	411 960
<b>Summa</b>	<b>509 884</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **509 884**

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

*Je*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 734 475	6 472 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 817	41 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 769 292</b>	<b>6 514 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 255 936	-3 632 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 514 426	-1 469 376
Personalkostnader	Not 6	-109 925	-95 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-803 426	-800 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 683 713</b>	<b>-5 997 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 085 579</b>	<b>517 010</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 872	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 492	12 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 323	-149 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 959</b>	<b>-117 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>991 620</b>	<b>399 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>991 620</b>	<b>399 957</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	15 043 811	15 844 207
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	12 120	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 055 931</b>	<b>15 844 207</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	207 000	207 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>207 000</b>	<b>207 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 262 931</b>	<b>16 051 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	3 366
Övriga fordringar		9 387	1 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	451 460	449 714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>460 897</b>	<b>454 446</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 762 299	4 310 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 762 299</b>	<b>4 310 555</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 223 196</b>	<b>4 765 001</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 486 127</b>	<b>20 816 208</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	385 285	385 285	
Fond för yttre underhåll	8 287 820	7 399 780	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 673 105</b>	<b>7 785 065</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-481 736	6 348	
Årets resultat	991 620	399 957	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>509 884</b>	<b>406 304</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 182 990</b>	<b>8 191 369</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 905 000	10 205 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 905 000</b>	<b>10 205 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 300 000	1 300 000
Leverantörsskulder		426 583	500 827
Skatteskulder		6 879	23 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	664 675	595 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 398 137</b>	<b>2 419 839</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 486 127</b>	<b>20 816 208</b>

de

# 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.

### 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
Byggnader	Linjär	44
Standardförbättringar	Linjär	20
Balkonginglasning	Linjär	36
Fönsterreparation	Linjär	28
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *De*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 422 556	6 235 500
Hyror, lokaler	39 378	39 012
Hyror, garage	45 822	40 433
Hyror, p-platser	220 768	147 499
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 912	-12 582
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-285	-246
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 923	-2 855
Bränsleavgifter, bostäder	26 071	25 992
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 734 475</b>	<b>6 472 753</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar - pantförskrivning och överlåtelseavgift	28 014	35 093
Övriga rörelseintäkter uthyrning av festlokal och påminnelser	6 804	6 403
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>34 817</b>	<b>41 496</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-411 960	-925 967
Reparationer	-156 837	-342 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 035	-213 525
Arrendeavgifter	-1 325	-445
Försäkringspremier	-131 000	-119 184
Kabel- och digital-TV	-102 508	-92 244
Återbäring från Riksbyggen	16 900	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 591	-35 280
Serviceavtal	-2 145	0
Obligatoriska besiktningar	0	-5 750
Snö- och halkbekämpning	-20 056	-12 895
Förbrukningsinventarier	-5 726	-10 452
Frakter och transporter	-409	0
Vatten	-459 293	-430 603
Fastighetsel	-271 492	-194 438
Uppvärmning	-1 050 343	-1 092 894
Sophantering och återvinning	-140 556	-151 606
Förvaltningsarvode drift	-292 561	-19 673
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 255 936</b>	<b>-3 632 405</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 404 203	-1 375 866
Lokalkostnader	-950	0
IT-kostnader	0	-6 896
Arvode, yrkesrevisorer	-24 394	-20 413
Övriga förvaltningskostnader	-33 290	-20 626
Kreditupplysningar	-1 704	-1 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 365	-28 233
Kontorsmateriel	-2 395	-2 678
Telefon och porto	-7 646	-3 957
Medlems- och föreningsavgifter	-6 345	-6 345
Bankkostnader	-1 135	-2 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 514 426</b>	<b>-1 469 376</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-1 212	0
Styrelsearvoden	-42 000	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 000	-39 200
Sociala kostnader	-16 714	-13 862
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-109 925</b>	<b>-95 062</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivningar Standardförbättringar	-800 396	-800 396
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 030	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-803 426</b>	<b>-800 396</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek.förening	19 872	19 872
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 872</b>	<b>19 872</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 554 463	5 554 463
Mark	445 000	445 000
Standardförbättring	37 272 150	37 272 150
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 271 613</b>	<b>43 271 613</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 554 463	-5 554 463
Standardförbättringar	-21 872 943	-21 072 546
	<b>-27 427 406</b>	<b>-26 627 009</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Standardförbättringar	-800 396	-800 396
	<b>-800 396</b>	<b>-800 396</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 227 802</b>	<b>-27 427 405</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 043 811</b>	<b>15 844 207</b>
<b>Varav</b>		
Mark	445 000	445 000
Standardförbättringar	14 598 811	15 399 207
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	97 000 000	91 000 000
Lokaler	1 297 000	1 656 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>98 297 000</b>	<b>92 656 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 679 000</i>	<i>62 997 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 618 000</i>	<i>29 659 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Utemöbler	15 150	0
	<b>15 150</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 150</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 030	0
	<b>-3 030</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 030	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 030</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 120</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	12 120	0

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-06-30	2021-06-30
414 st garantibevis á 500kr i andelar i RB Intresseförening	207 000	207 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>207 000</b>	<b>207 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 889	6 188
Förutbetalda försäkringspremier	65 554	65 447
Förutbetalt förvaltningsarvode	354 506	347 596
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 796	21 579
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	715	6 395
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>451 460</b>	<b>449 714</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel SBAB	3 464 381	3 912 121
Företagskonto /Swish	565	0
Transaktionskonto Swedbank	1 297 354	398 434
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 762 299</b>	<b>4 310 555</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	10 205 000	11 505 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 300 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 905 000</b>	<b>10 205 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,53%	2024-01-25	875 000,00	0,00	500 000,00	375 000,00
SWEDBANK	1,53%	2024-01-25	1 305 000,00	0,00	0,00	1 305 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-01-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,45%	2024-02-23	1 800 000,00	0,00	200 000,00	1 600 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-04-25	2 275 000,00	0,00	100 000,00	2 175 000,00
SWEDBANK	1,04%	2025-08-25	2 750 000,00	0,00	500 000,00	2 250 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 505 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 300 000,00</b>	<b>10 205 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 6 500 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 3 705 000 kr till betalning 2-3 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga skulder. Detta gäller även om föreningen inte har avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har inga lån som skall villkorsändras under kommande räkenskapsår *Je*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	10 709	12 894
Upplupna elkostnader	15 798	14 362
Upplupna värmekostnader	51 974	54 934
Upplupna kostnader för renhållning	12 727	12 423
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 937
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	553 467	481 769
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>664 675</b>	<b>595 318</b>

**Not Ställda säkerheter**

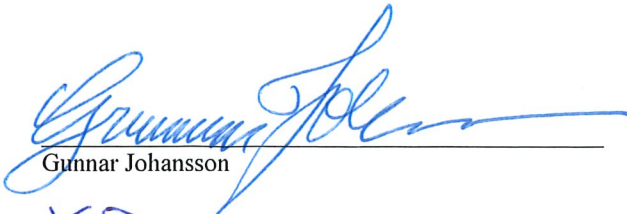
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	24 002 300	24 002 300 <i>je</i>



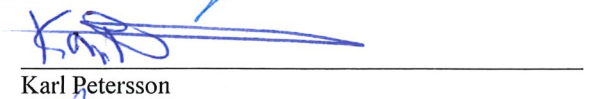
Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2022-10-21

Ort och datum

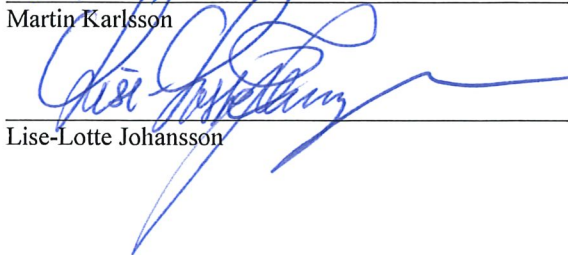
  
Gunnar Johansson

  
Camilla Niklasson

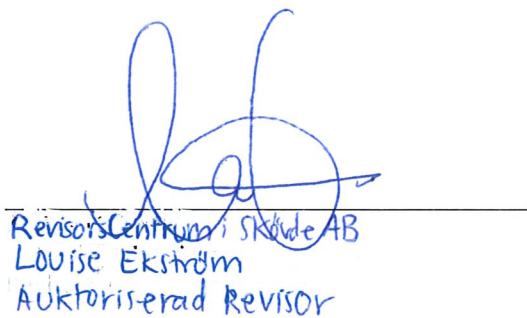
  
Karl Petersson

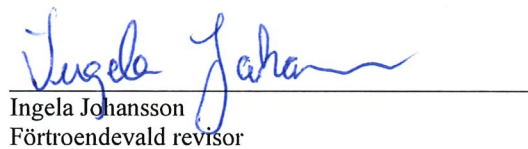
  
Martin Karlsson

  
Lena Nelson

  
Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 november 2022

  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad Revisor

  
Ingela Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden i Uddevalla

Org.nr 758500-1493

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets 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 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. *Je*



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 revisionsssed 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 Iden i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 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 revisionsssed 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 stadgar.

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.

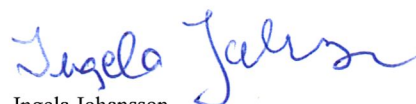
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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 7 november 2022  
Revisorscentrum i Skövde AB



Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



Ingela Johansson  
Förtroendevald 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.

# RBF Iden i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Iden i Uddevalla i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

