

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Uddevallahus 8
Org nr: 758500–1469





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 1 216 tkr (fg år 930 tkr).

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a extra amortering vid omsättning av ett lån. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 180% till 221%

I resultatet ingår avskrivningar med 2 552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 917 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 200 st lägenheter samt 9 st uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961–64. Fastigheternas adress är Fritjof Nansensväg i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätterna /Söderbergs & Partner.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	19
2 rum och kök	115
3 rum och kök	63
4 rum och kök	3
Totalt	200

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal MC garage	16
Antal garage	9
Antal p-platser utan el	191
Antal p-platser med laddstolpar	10

Total tomtarea	28 225 m ²
Total bostadsarea	11 828 m ²
Total lokalarea	1 200 m ²

Årets taxeringsvärde	131 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	131 583 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,18 % av föreningens nettoomsättning.

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
Luleå Energi	El
Curator	Hissar
Tele 2	TV-leverans
CityPark	Parkeringsövervakning
Riksbyggen	Förvaltning
Uddevalla Brandservice	Årskontroll av brandredskap
Curator	Årskontroll av nödbelysning
Tele 2	Bredband
Anticimex	Fågel och skadedjurhantering
Bostadsrätterna /Söderberg & Partner	Fastighetsförsäkring
Infometric	IMD mätdata inkl. mätdata för laddboxar

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 96 tkr och planerat underhåll för 184 tkr. 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 våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 68 908 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 333 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2023/2024 uppgår till 1 333 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 18 615 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar och badrum	2011
Fönster och dörrar	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017
Takläggning FNV 2	2018
Markytor p-platser	2019/2020
Vindisolering lokal, rivning och ombyggnation lastkajen	2021/2022
Byte stolparmaturer på parkeringen	2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte armaturer, service och underhåll av hissar, service av värme och ventilationsställdon, byte låskista källaren)	128 644
Huskropp utvändigt (fågelsäkring och entrétak, målning dörr)	43 994
Garage och p-platser (skyltar)	11 473

Planerat underhåll

	År
Byte tvättmaskin	2023/2024
Rensning FT/ FTX system	2023/2024
Fasadarbeten	2022/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Rogmalm	Ordförande	2023
Irene Börjesson	Sekreterare	2023
Christina Andersson	Ledamot	2023
Paula Gustafsson	Ledamot	2023
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrietta Thim	Suppleant	2023
Jaana Järvitalo	Suppleant	2024
Peter Eldborn	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023
Eva Johansson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Andersson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Gustafsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen låtit bygga en övernattningslägenhet med kök och badrum, utrustad för upp till 5 personer. Övernattningslägenheten kommer färdigställas under 2023. Föreningen har också på medlemmars önskemål utsett ett antal platser för egna odlingslådor. Ledlamparmaturer har installerats i höghusens trappuppgångar på alla våningsplanen. Föreningen har under räkenskapsåret fått elstöd med belopp 253 495kr som har använts till extraamortering av lån. Förutom det har föreningen placerat 4 000 000kr på SBAB med 1 år bindning och sparränta på 3,69%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-10-01 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	11 425	11 143	10 743	10 630	10 645
Resultat efter finansiella poster	2 365	2 060	1 894	1 558	1 887
Balansomslutning	105 488	105 824	99 755	99 662	102 895
Soliditet %	24	22	21	19	17
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	28	93	39	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	221	180	150	160	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	850	844	854	856	856
Driftkostnader, kr/m ² *	330	301	295	315	286
Ränta, kr/m ² *	68	75	86	100	112
Underhållsfond, kr/m ² *	1 429	1 341	1 254	1 216	1 100
Lån, kr/m ² *	6 012	6 228	5 820	6 229	6 417

*Beräkningsgrund lokalyta har uppdaterats fr o m räkenskapsåret 2019/2020 vilket medför att jämförelsen i ovan markerade nyckeltal ej blir jämförbara med tidigare år.

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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 545	597 877	17 465 983	2 302 698	2 059 977
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 059 977	-2 059 977
Reservering underhållsfond			1 333 000	-1 333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-184 111	184 111	
Årets resultat					2 365 358
Vid årets slut	721 545	597 877	18 614 872	3 213 786	2 365 358

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 362 675
Årets resultat	2 365 358
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	184 111
Summa	5 579 144

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 579 144**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 425 280	11 142 975
Övriga rörelseintäkter	Not 3	843 928	527 251
Summa rörelseintäkter		12 269 208	11 670 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 302 767	-3 877 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 130 264	-2 139 453
Personalkostnader	Not 6	-147 953	-180 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 551 929	-2 485 826
Summa rörelsekostnader		-9 132 914	-8 683 584
Rörelseresultat		3 136 294	2 986 642
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 960	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	103 686	21 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-882 582	-986 263
Summa finansiella poster		-770 936	-926 665
Resultat efter finansiella poster		2 365 358	2 059 977
Årets resultat		2 365 358	2 059 977
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning i underhållsfonden		-1 333 000	-1 264 000
Ianspråktagande av underhållsfond		184 111	133 877
Årets resultat efter fondförändring		1 216 469	929 854

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	96 600 212	99 131 193
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	162 013	182 962
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	112 639	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 874 864	99 314 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		97 272 864	99 712 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 521	3 841
Övriga fordringar		91 884	96 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	420 138	253 794
Summa kortfristiga fordringar		513 543	354 525
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 701 511	5 757 559
Summa kassa och bank		7 701 511	5 757 559
Summa omsättningstillgångar		8 215 053	6 112 084
Summa tillgångar		105 487 918	105 824 239



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 319 422	1 319 422	
Fond för yttre underhåll	18 614 872	17 465 983	
Summa bundet eget kapital	19 934 294	18 785 405	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 213 786	2 302 698	
Årets resultat	2 365 358	2 059 977	
Summa fritt eget kapital	5 579 144	4 362 675	
Summa eget kapital	25 513 438	23 148 080	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 082 875	76 145 925
Summa långfristiga skulder		51 082 875	76 145 925
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 244 300	4 993 750
Leverantörsskulder		287 464	182 287
Skatteskulder		43 380	28 841
Övriga skulder		11 549	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 304 912	1 325 356
Summa kortfristiga skulder		28 891 605	6 530 235
Summa eget kapital och skulder		105 487 918	105 824 239



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som 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.

Underhåll / Underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	70
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fasader	Linjär	40
Balkonger	Linjär	33
Fjärrvärme	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	60
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	40
P-däck	Linjär	30
Elanslutning till p-däck	Linjär	10
P-platser	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15
IMD router till laddstolpar	Linjär	5
Datorer	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 052 730	9 978 048
Hyror, lokaler	248 847	235 332
Hyror, garage	98 628	74 828
Hyror, p-platser *	438 018	285 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 285	-4 838
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 466	-3 666
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 762	-18 840
Vattenavgifter	259 845	298 498
Elavgifter	347 725	298 613
Summa nettoomsättning	11 425 280	11 142 975

*Hyror, p-platser för räkenskapsår 2021/2022 avser intäkter för 6 månader (fr o m december 2021) då p-däck blev färdigställd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	475 200	426 000
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	50 873	53 327
Erhållna statliga bidrag elstöd	253 495	0
Övriga rörelseintäkter (parkeringsintäkter från Citypark)	64 360	47 924
Summa övriga rörelseintäkter	843 928	527 251

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-184 111	-133 877
Reparationer	-96 136	-94 680
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-344 166	-331 429
Försäkringspremier	-177 025	-210 222
Kabel- och digital-TV	-523 643	-506 050
Återbäring från Riksbyggen	18 400	21 700
Serviceavtal	-12 060	9 350
Obligatoriska besiktningar	-13 900	-16 797
Bevakningskostnader	-2 938	0
Övriga utgifter, köpta tjänster (fågel hantering)	-13 249	-1 205
Snö- och halkbekämpning	-9 465	-17 019
Förbrukningsinventarier	-2 283	-5 600
Vatten	-557 298	-520 539
Fastighetsel	-966 194	-691 322
Uppvärmning	-1 218 029	-1 225 917
Sophantering och återvinning	-141 265	-138 552
Trädgårdsskötsel inköp och drift	-59 405	-15 424
Summa driftskostnader	-4 302 767	-3 877 546



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 986 392	-1 978 850
Lokalkostnader för årsstämma	-2 625	-3 700
IT-kostnader	-2 014	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 644	-32 644
Övriga förvaltningskostnader	-33 144	-19 346
Kreditupplysningar	-27	-619
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 964	-57 488
Kontorsmateriel	-1 004	-1 802
Medlems- och föreningsavgifter	-24 365	-9 795
Bankkostnader	-6 752	-3 413
Övriga externa kostnader bl.a bygglov och tillsyn Kommun	-9 335	-31 797
Summa övriga externa kostnader	-2 130 264	-2 139 453

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-32 000	-34 300
Övriga ersättningar	0	-1 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 580	-65 000
Övriga kostnadsersättningar	-7 714	-12 222
Sociala kostnader	-19 660	-15 637
Summa personalkostnader	-147 953	-180 759

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-56 418	-56 418
Avskrivning Markanläggningar	-112 445	-112 445
Avskrivning Anslutningsavgifter	-9 750	-4 875
Avskrivning Standardförbättringar	-2 352 368	-2 303 018
Avskrivning Inventarier och verktyg	-20 948	-9 070
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 551 929	-2 485 826

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggen ek.förening	7 960	38 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 960	38 208



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	13 246	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	90 256	21 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	324
Övriga ränteintäkter	150	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 686	21 390

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-882 582	-973 763
Övriga finansiella kostnader (fg år fastighetsvärdering)	0	-12 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-882 582	-986 263



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 988 791	9 891 291
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar ombyggnad	125 075 537	114 277 903
Markanläggning	3 900 707	3 900 707
	139 333 620	128 438 486
Årets anskaffningar		
P-däck Färöarna 1	0	10 600 644
Anslutningsavgift el till p-däck	0	97 500
Nya p-platser	0	196 900
	0	10 895 044
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 333 620	139 333 530
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 492 163	-7 430 869
Ack avskrivn. standardförbättringar	-31 521 660	-29 218 642
Ack avskrivn. på markanläggningar	-1 188 605	-1 076 160
	-40 202 428	-37 725 671
Årets avskrivningar		
Byggnader	-66 168	-61 293
Standardförbättringar	-2 352 368	-2 303 018
Markanläggningar	-112 445	-112 445
	-2 530 981	-2 476 756
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 733 409	-40 202 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 600 212	99 131 193
Varav		
Byggnader	2 430 460	2 496 629
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	91 201 510	93 553 878
Markanläggningar	2 599 657	2 712 102
Taxeringsvärden		
Bostäder	128 972 000	128 972 000
Lokaler	2 611 000	2 611 000
Totalt taxeringsvärde	131 583 000	131 583 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 037 000</i>	<i>92 037 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 546 000</i>	<i>39 546 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	14 111	14 111
Maskiner, gym	80 575	80 575
Inventarier och verktyg	180 585	0
Datorer	11 447	0
	286 718	94 686
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg/ laddstolpar	0	180 585
Datorer	0	11 447
	0	192 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	286 718	286 718
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-14 111	-14 111
Maskiner, gym	-80 575	-80 575
Inventarier och verktyg	-8 497	0
Datorer	-572	0
	-103 755	-94 686
Årets avskrivningar		
Maskiner, gym	0	0
Inventarier och verktyg	-18 659	-8 497
Datorer	-2 289	-572
	-20 948	-9 069
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 111	-14 111
Maskiner, gym	-80 575	-80 575
Inventarier och verktyg	-27 156	-8 497
Datorer	-2 862	-572
	-124 704	-103 755
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 013	182 962
Varav		
Inventarier och verktyg	153 428	172 087
Datorer	8 585	10 875

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående nybyggnation av övernattningslägenhet	112 639	0
Vid årets slut	112 639	0



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
796 st garantikapitalbevis á 500kr i RB Intresseföreningen	398 000	398 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	398 000	398 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter hos banken	68 197	8 082
Förutbetalda försäkringspremier	216 460	105 202
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	2 539
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 125	124 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 356	13 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 138	253 794

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	2 000
Bankmedel SBAB	580 844	4 648 576
Bankmedel - likvidplacering med sparränta SBAB	4 000 000	0
Transaktionskonto	3 120 667	1 106 983
Summa kassa och bank	7 701 511	5 757 559



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	78 327 175	81 139 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 062 500	-1 850 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 181 800	-3 143 250
Långfristig skuld vid årets slut	51 082 875	76 145 925

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,66%	2022-09-23	3 243 250,00	-2 818 250,00	425 000,00	0,00
SEB	1,66%	2022-11-28	525 000,00	0,00	525 000,00	0,00
SEB	1,66%	2023-12-28	4 485 800,00	0,00	62 000,00	4 423 800,00
SEB	1,15%	2024-05-28	21 300 000,00	0,00	240 000,00	21 060 000,00
SEB	1,28%	2025-01-28	9 080 000,00	0,00	200 000,00	8 880 000,00
SBAB	0,93%	2025-08-15	3 765 625,00	0,00	120 500,00	3 645 125,00
SEB	0,97%	2025-12-28	12 475 000,00	0,00	250 000,00	12 225 000,00
SEB	0,76%	2026-01-28	15 975 000,00	0,00	180 000,00	15 795 000,00
SEB	0,79%	2026-07-28	10 290 000,00	0,00	210 000,00	10 080 000,00
SBAB	3,93%	2026-09-10	0,00	2 818 250,00	600 000,00	2 218 250,00
Summa			81 139 675,00	0,00	2 812 500,00	78 327 175,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 062 500 kr samt omförhandla 2 lån (SEB) totalt 25 181 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen kommer att amortera 10 312 500 kr under närmaste 5 år efter balansdagen. Av den totala skulden förfaller 68 014 675kr till betalning 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 467	14 254
Upplupna räntekostnader	26 985	39 123
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 301	0
Upplupna elkostnader	84 582	59 312
Upplupna värmekostnader	59 231	52 612
Upplupna kostnader för renhållning	11 834	11 392
Upplupna revisionsarvoden	24 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	97 484	162 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Intresseföreningen årsavgift	9 400	1 711
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	969 629	958 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 304 912	1 325 356



Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	90 834 200	90 834 200
varav i eget förvar	-2 882 000	
Totalt	87 952 200	90 834 200



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Rogmalm

Irene Börjesson

Paula Gustafsson

Christina Andersson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503890644

Dokument

Årsredovisning BRF Udd-a 8 per 230630
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-11-08 10:03:45 CET (+0100) av Mirela
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2023-11-08 21:00:33 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Rogmalm (UR)
ulfrogmalm@msn.com
+46705257802



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
ROGMALM"
Signerade 2023-11-08 11:03:20 CET (+0100)

Irene Börjesson (IB)
irene.borjesson@gmail.com
+46706573534



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Irene Viola Börjesson"
Signerade 2023-11-08 11:11:55 CET (+0100)

Paula Gustafsson (PG)
paula_n72@hotmail.com
+46702374475



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAULA JESSICA VICTORIA GUSTAFSSON"
Signerade 2023-11-08 10:06:11 CET (+0100)

Christina Andersson (CA)
chanderson67@gmail.com
+46705141949



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA ANDERSSON"
Signerade 2023-11-08 12:04:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503890644

Kristian Bäckström (KB)

Riksbyggen ek.f.

kristian.backstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Magnus Kristian Bäckström"

Signerade 2023-11-08 11:16:51 CET (+0100)

Eva Johansson (EJ)

plupp62@icloud.com

+46736216323



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA JOHANSSON"

Signerade 2023-11-08 10:50:11 CET (+0100)

Louise Ekström (LE)

Revisorscentrum i Skövde AB

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2023-11-08 21:00:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Org.nr 758500-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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 förtröendevalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Eva Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19620625xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-11-08 16:56:48 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2023-11-08 20:01:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 fastighets- 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 8 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

