

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Uddevallahus 14
Org nr: 716409-5080



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 14 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 251 539 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett underskott på -58 tkr (föregående år visade ett överskott på 423 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har stigit p.g.a. omsatt lån i slutet av f.g. räkenskapsår med högre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dalabergsskolan 2 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns därpå byggnader med 50 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Lövskogsgatan 1-7, 451 72 Uddevalla.

Årets taxeringsvärde	45 090 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 090 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-08-01 med en årlig avgäld på 154 760 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
3 rum och kök	38
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	70
Antal p-plats	5

Total tomtarea	10 008 m ²
Total bostadsarea	3 853 m ²
Total lokalarea	862 m ²

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk-, teknisk-, energi-, och skötsel förvaltning	Riksbyggen
Garageport	Assa Abloy
Tv	Tele 2
Bredband	Teliasonera AB
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Uddevalla Energi
Hiss	Curator

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 209 tkr och planerat underhåll för 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 933 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 031 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i våren 2023. Föreningens fondbehållning per 2023-06-30 är 248 tkr. Budgeterad avsättning för 2023/2024 uppgår till 500 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. De underhållsåtgärder som föreningen har framför sig kommer med all sannolikhet att innebära att man kommer att ändra avskrivningsprinciper från K2 regelverket till K3 regelverket vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter vilka avskrivs separat. Detta kommer också att påverka hur stora avsättningar som kommer att behöva göras till underhållsfonden framöver.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2020-2021
Målning av loftgångar	2019-2020
Byte dörrar loftgångar	2012-2013
Gårdsombyggnad	2012-2014
Styrutrustning u-c	2012-2013
Byte fläktar	2011-2012
Isolering vind	2010-2011

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	127 703
Huskropp utvändigt	396 056

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berth-Göran Frisk	Ordförande	2023
Lars-Erik Carlsson	Sekreterare	2023
Florent Mehmeti, t.o.m. 2023-03-02	Ledamot	2023
Kent Niklasson	Ledamot	2024
Inge Olausson	Ledamot	2024
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rune Knifsund	Suppleant	2023
Suad Hajzeri, t.o.m. 2023-01-23	Suppleant	2024
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
* Ansvarig revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Margareta Ottosson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ryberg	Förtroendevald revisor	2023
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Olsson	2023
Jan Pettersson	2023

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

* Under det aktuella räkenskapsåret har Martin Johansson ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

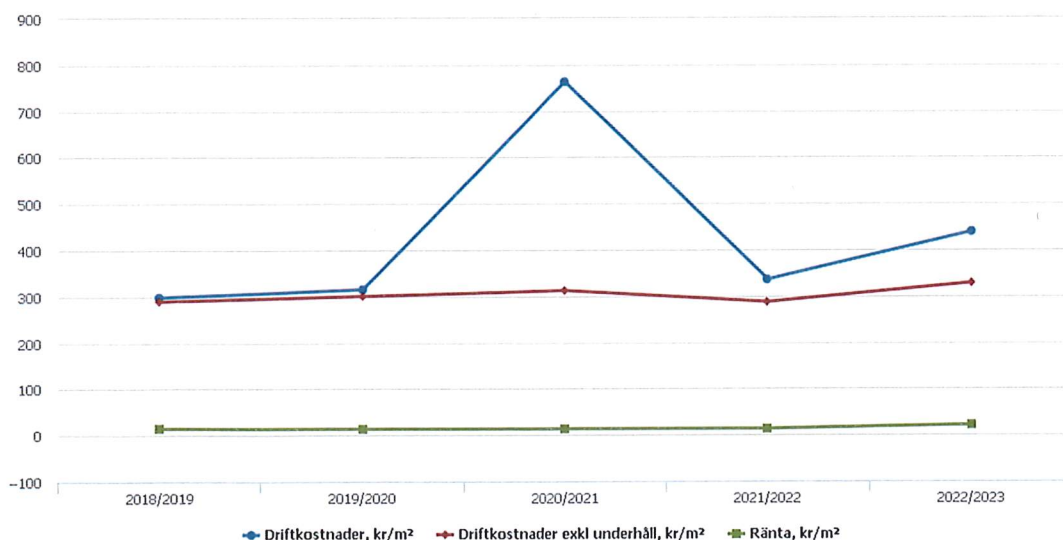
Föreningen ändrade senast årsavgiften 2022-07-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022-2023 uppgick i genomsnitt till 559 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 085	3 047	3 000	2 952	2 911
Resultat efter finansiella poster	-58	423	-1 770	402	485
Balansomslutning	6 838	6 935	6 694	7 648	7 386
Soliditet %	27	28	22	43	39
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	218	253	207	311	259
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	218	253	57		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	559	553	542	532	524
Bränsletillägg, kr/m ²	182	182	182	182	182
Driftkostnader, kr/m ²	439	336	763	315	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	287	312	300	289
Ränta, kr/m ²	21	13	13	13	14
Lån, kr/m ²	870	920	971	806	848



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 274 965	271 825	-46 156	422 779
Disposition enl. årsstämmobeslut			422 779	-422 779
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-523 759	523 759	
Årets resultat				-58 011
Vid årets slut	1 274 965	248 066	400 382	-58 011

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	376 623
Årets resultat	-58 011
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	523 759
Summa	342 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	342 371
--	----------------

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	3 084 849	3 047 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 222	100 129
Summa rörelseintäkter		3 168 071	3 147 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 069 373	-1 582 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 762	-685 799
Personalkostnader	Not 6	-85 983	-106 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 667	-299 000
Summa rörelsekostnader		-3 159 785	-2 673 179
Rörelseresultat		8 286	474 053
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 220	5 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 425	5 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 942	-62 471
Summa finansiella poster		-66 297	-51 274
Resultat efter finansiella poster		-58 011	422 779
Årets resultat		-58 011	422 779

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 271 998	4 570 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	79 333	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 351 331	4 570 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		4 412 331	4 631 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	22 100
Övriga fordringar	Not 10	14 507	6 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	266 833	308 664
Summa kortfristiga fordringar		281 340	336 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 144 253	1 966 199
Summa kassa och bank		2 144 253	1 966 199
Summa omsättningstillgångar		2 425 592	2 302 982
Summa tillgångar		6 837 924	6 934 981

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 274 965	1 274 965
Fond för yttre underhåll	248 066	271 825
Summa bundet eget kapital	1 523 031	1 546 790
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	400 382	-46 156
Årets resultat	-58 011	422 779
Summa fritt eget kapital	342 371	376 623
Summa eget kapital	1 865 402	1 923 413
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 859 916
Summa långfristiga skulder		3 859 916
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	240 008
Leverantörsskulder		441 012
Övriga skulder	Not 14	11 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	419 961
Summa kortfristiga skulder		1 112 606
Summa eget kapital och skulder	6 837 924	6 934 981

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	68
Återvinningshus	Linjär	20
Markanläggning gård	Linjär	30
Laddboxar med 4 laddplatser	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

-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	2 153 400	2 132 148
Hyror, lokaler	46 764	44 694
Hyror, garage	166 200	166 550
Hyror, p-platser	31 347	17 426
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 367	-795
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 800	-16 000
Bränsleavgifter, bostäder	702 780	702 780
Elavgifter	526	300
Summa nettoomsättning	3 084 849	3 047 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	6 921	10 746
Fakturerade kostnader	-	294
Övriga rörelseintäkter	4 049	89 089
Försäkringsersättningar	72 252	-
Summa övriga rörelseintäkter	83 222	100 129

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-523 759	-228 175
Reparationer	-209 433	-85 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 350	-92 850
Tomträttsavgäld	-154 760	-154 760
Försäkringspremier	-63 309	-60 145
Kabel- och digital-TV	-43 739	-41 712
Återbäring från Riksbyggen	5 400	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-	-3 183
Obligatoriska besiktningar	-2 939	-8 168
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 502	-
Snö- och halkbekämpning	-	-2 721
Förbrukningsinventarier/material	-25 949	-20 717
Fordons- och maskinkostnader	-2 193	-6 649
Vatten	-221 164	-190 719
Fastighetsel	-180 517	-153 083
Uppvärmning	-489 592	-473 964
Sophantering och återvinning	-42 079	-40 479
Förvaltningsarvode drift	-17 486	-25 897
Summa driftskostnader	-2 069 373	-1 582 308

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-594 126	-575 858
Lokalkostnader	-500	-
Arvode, yrkesrevisor	-15 031	-13 781
Övriga förvaltningskostnader	-19 201	-18 826
Kreditupplysningar	-3 982	-14 438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 757	-10 269
Kontorsmateriel	-1 918	-409
Telefon och datakommunikation	-25 170	-18 333
Befarade förluster hyror/avgifter	-26 727	-13 260
Medlems- och föreningsavgifter	-2 350	-2 350
Bankkostnader	-2 000	-3 650
Övriga externa kostnader	-	-14 625
Summa övriga externa kostnader	-699 762	-685 799

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-40 489	-44 008
Sammanträdesarvoden	-31 000	-41 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 566	-6 230
Sociala kostnader	-9 928	-14 833
Summa personalkostnader	-85 983	-106 071

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-99 000	-99 000
Avskrivning Markanläggningar	-200 000	-200 000
Avskrivning Installationer	-5 667	-
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-304 667	-299 000

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 212 632	11 212 632
Tomtmark	203 343	203 343
Markanläggning	5 400 000	5 400 000
	16 815 975	16 815 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 815 975	16 815 975

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 094 976	-9 995 795
Markanläggningar	-2 150 000	-1 950 000
	-12 244 976	-11 945 795

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 000	-99 000
Årets avskrivning markanläggningar	-200 000	-200 000
	-299 000	-299 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 543 976	-12 244 795
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 271 998	4 570 999
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 018 656	1 117 656
Mark	203 343	203 343
Markanläggningar	3 050 000	3 250 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	516 156	516 156
	516 156	516 156
Årets anskaffningar		
Laddboxar	85 000	-
	85 000	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	601 156	516 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-516 156	-516 156
	-516 156	-516 156

Årets avskrivningar

Installationer	-5 667	-
	-5 667	-

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-516 156	-516 156
Installationer	-5 667	-

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-521 823 -516 156

Restvärde enligt plan vid årets slut

79 333 -

Varav

Installationer	79 333	-
----------------	---------------	----------

Not 10 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	1 277	5 226
Skattekonto	930	793
Momsfordringar	12 300	-
Summa övriga fordringar	14 507	6 019

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	19 460	2 335
Förutbetalda försäkringspremier	33 470	29 840
Förutbetalt förvaltningsarvode	151 884	145 179
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 904	9 621
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 425	83 000
Förutbetald tomträttsavgäld	38 690	38 690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 833	308 664

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 778 661	1 418 209
Transaktionskonto	365 592	547 990
Summa kassa och bank	2 144 253	1 966 199

y

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	4 099 924	4 339 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 008	-240 008
Långfristig skuld vid årets slut	3 859 916	4 099 924

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-07-30	1 150 000,00	0,00	100 000,00	1 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-10-30	940 000,00	0,00	40 000,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-06-30	2 249 932,00	0,00	100 008,00	2 149 924,00
Summa			4 339 932,00	0,00	240 008,00	4 099 924,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 008 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 032 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 899 884 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	5 200	5 200
Skuld för moms	-	7 260
Clearing	6 425	-
Summa övriga skulder	11 625	12 460

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna arvoden	76 889	91 238
Upplupna sociala avgifter	10 014	14 477
Upplupna räntekostnader	3 275	3 545
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 678	69 554
Upplupna elkostnader	12 559	11 929
Upplupna värmekostnader	22 155	21 470
Upplupna kostnader för renhållning	3 467	3 339
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 962	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 962	233 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 961	453 862

Not Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	12 514 000	12 514 000

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2023-10-18

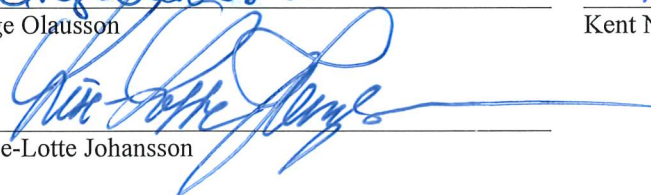
Ort och datum


Berth-Göran Frisk


Lars-Erik Carlsson

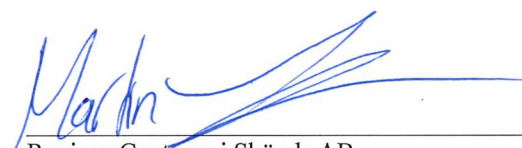

Inge Olausson


Kent Niklasson


Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

23/10 2023


RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Margareta Ottosson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14

Org.nr 716409-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14 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 förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 14 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

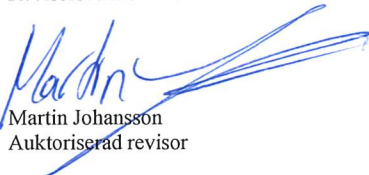
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

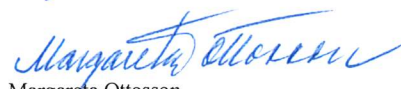
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den 23 oktober 2023

Revisorscentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor


Margareta Ottosson
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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Uddevallahus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Uddevallahus 14 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

