

Årsredovisning

RB BRF Kören i
Uddevalla
Org nr: 758500-2343

2020-07-01 – 2021-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kören i
Uddevalla får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 3 605 039 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett överskott med 252 tkr (fg år ett underskott med -270 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på att tv- och bredbandsavgifterna blivit något högre då föreningen under året har bytt leverantör från Com Hem till Telia Sverige AB samt att vattenkostnaderna har stigit något beroende på högre förbrukning. Föreningen har under året installerat ett nytt låssystem och kunde på grund av bytet av leverantör till Telia Sverige AB använda Telias kablage och på så sätt spara kostnader för investeringar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 204% till 257%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet med hänsyn till ny praxis uppgår till 82%.


I resultatet ingår avskrivningar med 2 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kören 1, 2 och 3 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 267 lägenheter samt 68 förråd och lokaler uppförda. Föreningen innehar 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetsskötarexpedition och en som övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastigheternas adress är Motettvägen 1-19, 2-32 och Kantatvägen 1-16, 451 72 Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-06-01 avseende Kören 2, 2028-12-01 avseende Kören 3 och 2031-04-01 avseende kören 1. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	108
3 rum och kök	132
4 rum och kök	12
Summa	267

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal förråd och lokaler	68
Antal parkeringsplatser och garage	196

Total tomtarea 60 081 m²

Total bostadsarea 19 985 m²

Total lokalarea 547 m²

Årets taxeringsvärde 209 866 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 209 866 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 249 och planerat underhåll för 605. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2021 och visar på ett underhållsbehov på 22 889 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 800 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2021/2022 uppgår till 500 tkr. Föreningens fondbehållning per 2021-06-30 uppgår till 16 832 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2006/2007
Rännदार och elslingor	2011/2011

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	143 363
Installationer	320 300
Markytor	110 136
Övrigt	31 615
Kommande års underhåll (i kr)	
Beskrivning	År
Tak	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marit Tyft	Sekreterare	2022
Agneta Magnusson	Vice ordförande	2022
Roy Rindstrand	Ordförande	2021
Björn Carlsson	Ledamot	2021
Per-Olof Karlsson	Ledamot	2021
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Grönberg	Suppleant	2021
Mohammad Jawshani	Suppleant	2022
Farzad Reisi	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2021
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Jörgen Andersson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Ekberg	Förtroendevald revisor	2021


Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Sällström, sammankallande	2021
Gerhard Pettersson	2021

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

Medlemsinformation

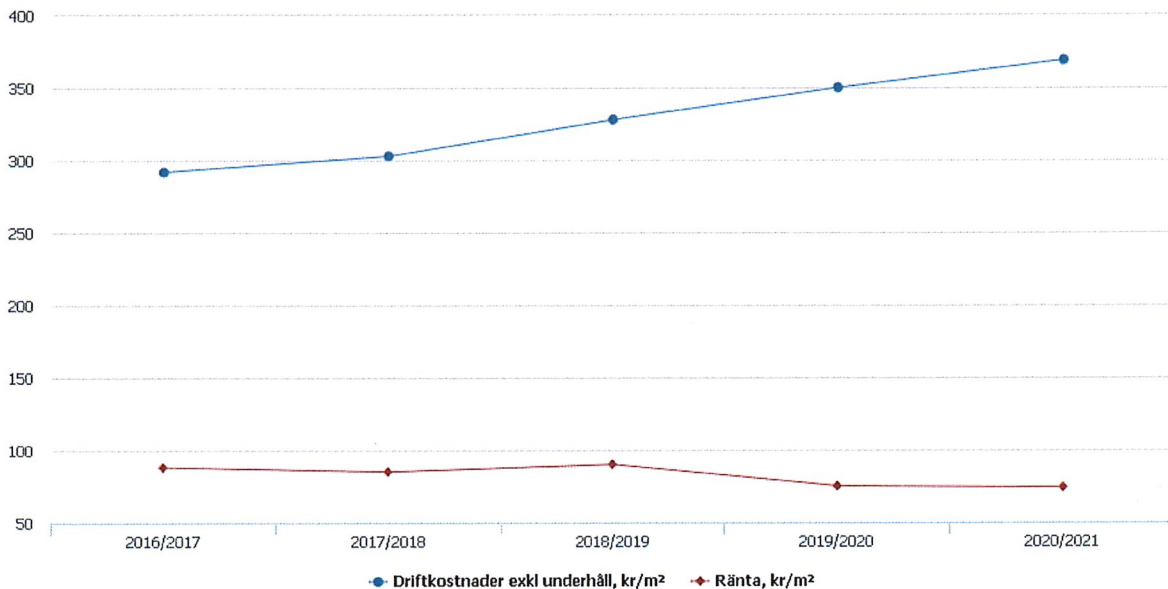
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 343 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 344 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2020 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-10-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 818 kr/m²/år. 

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.


Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	17 398	17 242	16 929	16 523	16 197
Resultat efter finansiella poster	2 447	2 521	3 085	2 923	3 203
Balansomslutning	105 335	105 536	104 751	92 382	74 997
Soliditet %	18	16	14	12	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	257	204	198	104	187
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	82	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	818	806	790	769	752
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	369	350	328	303	292
Ränta, kr/m²	74	75	90	95	88
Lån, kr/m²	4 039	4 156	4 278	3 660	3 139

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) 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	1 749 882	14 637 265	-2 166 763	2 521 260
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 521 260	-2 521 260
Reservering underhållsfond		2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-605 414	605 414	
Årets resultat				2 446 945
Vid årets slut	1 749 882	16 831 851	-1 840 089	2 446 945


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	354 497
Årets resultat	2 446 945
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	605 414
Summa	606 856

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **606 856**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 398 208	17 241 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 939	252 435
Summa rörelseintäkter		17 495 147	17 494 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 177 041	-7 886 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 513 410	-2 474 622
Personalkostnader	Not 6	-237 607	-414 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 701 332	-2 675 344
Summa rörelsekostnader		-13 629 391	-13 451 113
Rörelseresultat		3 865 756	4 043 283
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	73 632	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 199	18 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 519 642	-1 540 811
Summa finansiella poster		-1 418 811	-1 522 023
Resultat efter finansiella poster		2 446 945	2 521 260
Årets resultat		2 446 945	2 521 260
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 800 000	-3 500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		605 414	709 105
Årets resultat efter fondförändring		252 359	-269 635

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 395 410	90 968 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 126 587	1 820 044
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	19 585	-
Summa materiella anläggningstillgångar		90 541 582	92 788 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	767 000	767 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 14	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		767 000	767 000
Summa anläggningstillgångar		91 308 582	93 555 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 737	31 412
Övriga fordringar	Not 15	13 993	42 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 238 438	1 515 168
Summa kortfristiga fordringar		1 277 168	1 589 348
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 749 246	10 391 681
Summa kassa och bank		12 749 246	10 391 681
Summa omsättningstillgångar		14 026 414	11 981 029
Summa tillgångar		105 334 996	105 536 088

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 749 882	1 749 882
Fond för yttre underhåll		16 831 851	14 637 265
Summa bundet eget kapital		18 581 733	16 387 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 840 089	-2 166 763
Årets resultat		2 446 945	2 521 260
Summa fritt eget kapital		606 856	354 497
Summa eget kapital		19 188 589	16 741 644
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 981 930	82 934 702
Summa långfristiga skulder		68 981 930	82 934 702
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 952 772	2 392 772
Leverantörsskulder	Not 19	944 090	1 029 571
Skatteskulder	Not 20	34 700	54 757
Övriga skulder		263	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 232 652	2 382 642
Summa kortfristiga skulder		17 164 477	5 859 742
Summa eget kapital och skulder		105 334 996	105 536 088

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. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2070
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50	Fullt avskriven
Värme	Linjär	50	Fullt avskriven
El	Linjär	40	2050
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2030
Fasad	Linjär	60	2030
Köksinredning	Linjär	30	2030
Yttertak	Linjär	57	2027
Ventilation	Linjär	25	Fullt avskriven
Styr- och övervakning	Linjär	15	2030
Restpost	Linjär	50	Fullt avskriven

Standardförbättringar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50	2055
Ränndalar och elslingor	Linjär	16	2027
Fönster	Linjär	60	2078
Uteplats	Linjär	15	2030
Installation, Passersystem	Linjär	15	2036
Trafikbommar 3 st	Linjär	20	2041

Komponentindelning

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 eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 343 751	16 101 972
Hyror, lokaler	74 168	74 486
Hyror, garage	469 856	470 941
Hyror, p-platser	15 840	15 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-138	-1 298
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 372	-11 689
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-110	-
Bränsleavgifter, bostäder	162	-
Elavgifter	504 051	591 709
Summa nettoomsättning	17 398 208	17 241 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	63 319	75 865
Fakturerade kostnader	180	2 990
Övriga rörelseintäkter	33 440	173 580
Summa övriga rörelseintäkter	96 939	252 435

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Underhåll	-605 414	-709 105
Reparationer	-248 649	-474 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-420 213	-412 203
Tomträttsavgäld	-853 575	-734 058
Försäkringspremier	-286 351	-268 015
Kabel- och digital-TV	-1 086 521	-816 628
Återbäring från Riksbyggen	24 900	-
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 673	-2 022
Serviceavtal	-26 618	-31 375
Obligatoriska besiktningar	-88 657	-
Bevakningskostnader	-5 760	-5 445
Förbrukningsinventarier/material	-83 565	-106 343
Fordons- och maskinkostnader	-52 188	-23 448
Vatten	-1 006 275	-749 217
Fastighetsel	-1 354 252	-1 459 385
Uppvärmning	-1 857 357	-1 816 123
Sophantering och återvinning	-195 158	-198 358
Förvaltningsarvode drift	-28 715	-80 649
Summa driftskostnader	-8 177 041	-7 886 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 341 242	-2 326 459
Lokalkostnader	-	-1 692
IT-kostnader	-7 717	-9 432
Arvode, yrkesrevisor	-25 319	-25 588
Övriga förvaltningskostnader	-35 189	-20 321
Kreditupplysningar	-422	-3 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 363	-36 305
Kontorsmateriel	-22 485	-27 884
Telefon och porto	-19 258	-7 876
Medlems- och föreningsavgifter	-12 549	-12 549
Bankkostnader	-2 616	-1 350
Övriga externa kostnader	-2 250	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-2 513 410	-2 474 622

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden 18/19 *	-	-46 500
Styrelsearvoden 19/20 *	-	-70 951
Styrelsearvoden 20/21	-95 200	-
Sammanträdesarvoden 18/19 *	-	-93 465
Sammanträdesarvoden 19/20 *	-	-130 548
Sammanträdesarvoden 20/21	-99 960	-
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare 18/19 *	-	-2 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare 19/20 *	-	-500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare 20/21	-4 500	-
Övriga kostnadsersättningar 18/19 *	-	-6 030
Övriga kostnadsersättningar 19/20 *	-	-6 213
Övriga kostnadsersättningar 20/21	-6 024	-
Sociala kostnader 18/19 *	-	-24 769
Sociala kostnader 19/20 *	-	-33 460
Sociala kostnader 20/21	-31 923	-
Summa personalkostnader	-237 607	-414 436

* Föreningen har tidigare inte skuldfört arvoden avseende aktuellt räkenskapsår, utan dessa kostnader har kostnadsförts i samband med utbetalning. F.g år har korrekt periodisering gjorts varvid föregående års resultat belastats med två års kostnader för arvoden.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-321 334	-408 653
Avskrivning Markanläggningar	-9 887	-9 887
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 241 385	-2 241 385
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 283	-5 283
Avskrivning Installationer	-121 630	-10 136
Avskrivning Markinventarier	-1 814	-
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 701 332	-2 675 344

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	73 632	-
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	73 632	-

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 741	18 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 458	725
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 199	18 788

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 294 543	21 294 543
Överbyggnad p-däck	1 688 309	1 688 309
Injustering värmesystem	575 488	575 488
Stam- och badrumsrenovering	72 274 819	72 274 819
Rännदार och elslingor	3 180 000	3 180 000
Markanläggning	148 298	148 298
Fönster	32 600 000	32 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 761 457	131 761 457
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 782 850	-15 374 197
Överbyggnad p-däck	-1 688 309	-1 688 309
Injustering värmesystem	-575 488	-575 488
Stam- och badrumsrenovering	-19 775 334	-18 274 819
Rännदार och elslingor	-1 839 791	-1 640 000
Fönster	-1 082 239	-541 160
Markanläggning	-49 431	-39 544
	-40 793 442	-38 133 517
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-321 334	-408 653
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-1 500 515	-1 500 515
Årets avskrivning rännदार och elslingor	-199 791	-199 791
Fönster	-541 079	-541 079
Markanläggning	-9 887	-9 887
	-2 572 605	-2 659 925
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 366 047	-40 793 442
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 395 410	90 968 015
Varav		
Byggnader	5 190 359	5 511 693
Stam- och badrumsrenovering	50 998 969	52 499 485
Rännदार och elslingor	1 140 419	1 340 209
Fönster	30 976 682	31 517 761
Markanläggningar	88 981	98 867

Taxeringsvärden

Bostäder	206 800 000	206 800 000
Lokaler	3 066 000	3 066 000
Totalt taxeringsvärde	209 866 000	209 866 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 066 000</i>	<i>145 066 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 800 000</i>	<i>64 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	2 787 024	962 568
	2 787 024	962 568
Årets anskaffningar		
Markinventarier, 3 st bommar	435 270	-
Installationer, Passersystem	-	1 824 456
	435 270	1 824 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 222 294	2 787 024
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-966 980	-951 561
	-966 980	-951 561
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 283	-5 283
Installationer	-121 630	-10 136
Markinventarier	-1 814	-
	-128 727	-15 419
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 095 707	-966 980
	- 1 095 707	-966 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 126 587	1 820 044

Varav

Inventarier och verktyg	441	5 724
Installationer	1 692 690	1 814 320
Markinventarier	433 456	-

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	19 585	-
Vid årets slut	19 585	-

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	767 000	767 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	767 000	767 000

Not 14 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-06-30	2020-06-30
Bostadsrättslägenheter *	-	-
<i>* Avser innehav av 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetskötarexpedition och en som övernattningslägenhet.</i>		
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	4 130	42 768
Momsfordringar	9 863	-
Summa övriga fordringar	13 993	42 768

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 403	9 013
Förutbetalda försäkringspremier	157 793	135 085
Förutbetalda driftkostnader	-	1 403
Förutbetalt förvaltningsarvode	588 744	584 166
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	285 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 183	115 050
Förutbetald tomträttsavgäld	468 315	385 260
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 238 438	1 515 168

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	9 460 402	7 239 025
Transaktionskonto	3 288 844	3 152 656
Summa kassa och bank	12 749 246	10 391 681

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	82 934 702	85 327 474
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 237 772	-2 392 772
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 715 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	68 981 930	82 934 702

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2021-09-24	12 375 000,00	0,00	330 000,00	12 045 000,00
SWEDBANK	1,54%	2022-11-25	10 700 000,00	0,00	600 000,00	10 100 000,00
SWEDBANK	1,98%	2023-01-25	14 562 500,00	0,00	250 000,00	14 312 500,00
SWEDBANK	1,77%	2023-02-24	12 318 500,00	0,00	214 000,00	12 104 500,00
SWEDBANK	1,63%	2024-01-25	155 000,00	0,00	155 000,00	0,00
SWEDBANK	1,63%	2027-04-23	2 923 026,00	0,00	83 772,00	2 839 254,00
SWEDBANK	2,17%	2028-11-24	24 420 000,00	0,00	660 000,00	23 760 000,00
SWEDBANK	1,64%	2030-01-25	7 848 448,00	25 000,00	100 000,00	7 773 448,00
Summa			85 302 474,00	25 000,00	2 392 772,00	82 934 702,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 237 772 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 951 088 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 71 745 842 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	944 090	1 029 571
Summa leverantörsskulder	944 090	1 029 571

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	34 700	54 757
Summa skatteskulder	34 700	54 757

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	31 347	33 459
Upplupna räntekostnader	294 804	320 480
Upplupna elkostnader	99 613	95 802
Upplupna värmekostnader	91 050	81 302
Upplupna kostnader för renhållning	15 065	14 924
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	63 218	-
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 300
Upplupna styrelsearvoden/sammanträdesarvoden/övriga kostnadsersättningar	203 684	208 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 746	13 310
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	203 115
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 392 126	1 408 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 232 652	2 382 642

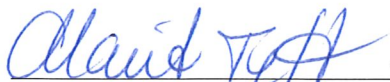
Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	91 020 000	91 020 000

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2021-10-12

Ort och datum



Marit Tyft



Agneta Magnusson



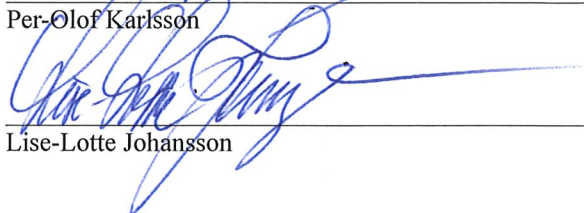
Roy Rindstrand



Per-Olof Karlsson



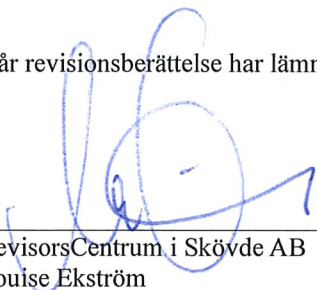
Björn Carlsson



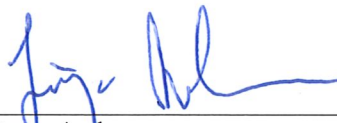
Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

14 oktober 2021



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Kören i Uddevalla

Org.nr 758500-2343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets/amt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 RB BRF Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30 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:

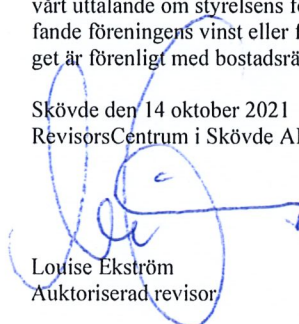
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

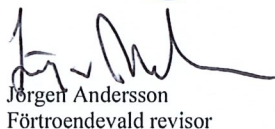
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 14 oktober 2021
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor



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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Kören i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Kören i
Uddevalla i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

