

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Carl Rosénsgränd Uddevalla
Org nr: 758500-2517



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Carl Rosénsgränd
Uddevalla får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på mindre underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212 % till 286 %

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 612 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillbräcken 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns byggnader med 138 lägenheter och 31 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Carl Rosénsgränd 1-16.

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. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 259 720 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	50	64	2	138

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	31	74	75

Total tomtarea 14 023 m²

Total bostadsarea 9 158 m²

Total lokalarea 255 m²

Årets taxeringsvärde	74 295 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 295 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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
Förvaltning ekonomisk, teknisk, drift och inreskötsel	Riksbyggen
Yttre skötsel	Riksbyggen
El	Luleå Energi
Kabel-TV, fr o m 2016-01-01 även leverans av bredband telefoni	ComHem AB
Serviceavtal nät	Telia Sonera AB
Parkeringsövervakning	SMS Park
Serviceavtal garageport	Crawford, Assa Abloy AB
Hissar	Andersson & Callenberg

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 476 tkr och planerat underhåll för 1 086 tkr. Föregående år var 375 tkr upptaget som kostnad för relining vilket i år har minskat kostnaderna eftersom förlikning har skett. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 22 800 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 280 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder /dörrbyte	443
Lokaler	196
Installationer, relining	167
Garage och p-platser	47

Planerat framtida underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissar	2018
Tak	2028
Fönsterbyte	2020
Balkonger	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Lato	Ordförande	Föreningen	2019
Ingemar Tunsvik	Vice Ordförande	Föreningen	2018
Ewa Lato	Sekreterare	Föreningen	2019
Kajsa Lennartsson	Ledamot	Föreningen	2018
Kristian Bäckman	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jesper Funch	Föreningen	2019
Joachim Birging	Föreningen	2019
Anna Hammarstrand	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Föreningen
Göte Lantz	Föreningsvald revisor	Föreningen

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lars Nivard	Föreningen
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor Föreningen

Valberedning	Utsedd av
Ika Mujdzic	Föreningen
Susanne Eliasson	Föreningen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

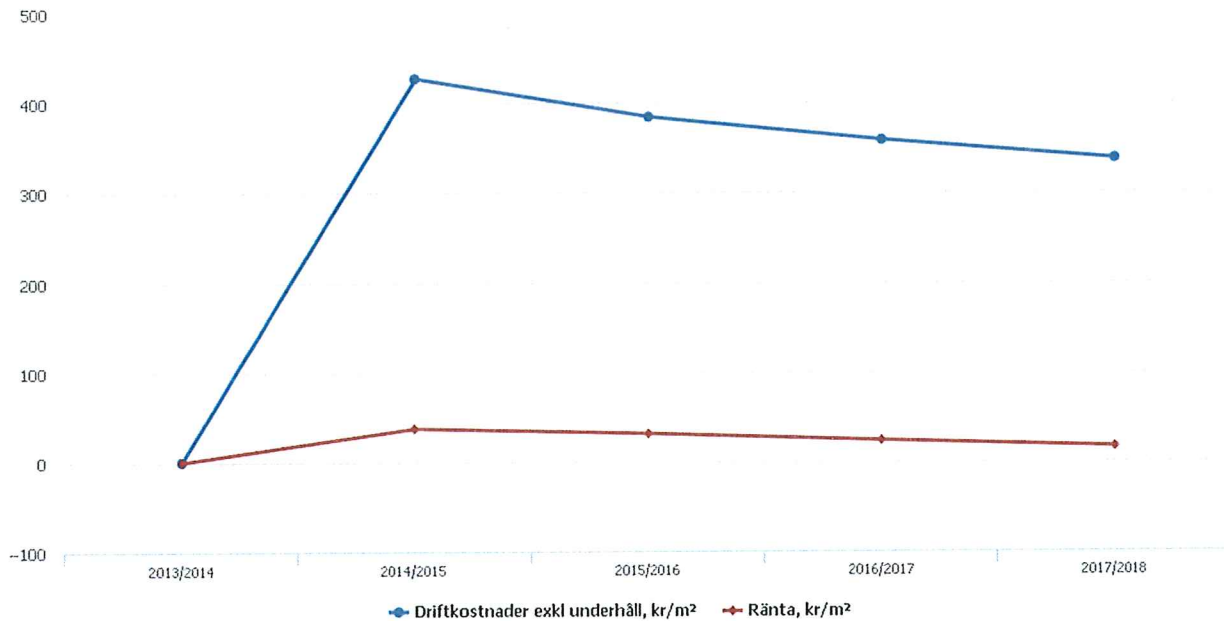
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Föreningen har under räkenskapsår 2016/2017 genomfört stamreovering genom relining till en kostnad om 3 153 tkr. Arbetet var ej färdigställt vid räkenskapsårets utgång utan färdigställs under hösten 2017. Entreprenören Relino Göteborg AB gick i konkurs under sommaren 2017 innan arbetet var helt färdigställt. Föreningen har bestritt fakturor avseende tillkommande arbeten som är tvistiga och har dessutom motkrav på ersättning för ej färdigställt arbete och kostnader till följd av detta. Dessutom har föreningen motkrav på grund av entreprenörens konkurs. Entreprenören har överlåtit tvistiga fakturor om 187 tkr till ett finansbolag och tvist råder mellan finansbolaget och föreningen om fakturorna. Efter ansökan om betalningsföreläggande och föreningens bestridande har tvisten överlämnats till Uddevalla tingsrätt. Föreningen har anlitat ombud och rättsskyddet i föreningens försäkring kommer att aktiveras. Under sensommaren 2017 har föreningen anlitat en annan entreprenör för att färdigställa reliningen.

Tvisten är nu reglerad enligt Dom till föreningens fördel, belopp 375 000 kr. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	7 302	7 266	7 251	6 806	6 197
Resultat efter finansiella poster	1 263	-1 475	1 411	1 461	676
Balansomslutning	11 782	11 732	13 611	11 740	10 617
Soliditet %	38	27	34	27	16
Likviditet %	286	212	272	277	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	763	763	713	713	648
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	376	337	358	384	427
Ränta, kr/m²	11	16	23	31	37
Underhållsfond, kr/m²	359	277	450	289	165
Lån, kr/m²	626	711	760	817	892

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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	405 937	0	0	2 236 003	1 991 537	-1 475 358
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 475 358	1 475 358
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-853 453	853 453	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 263 401
Vid årets slut	405 937	0	0	3 382 551	-630 368	1 263 401

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	516 180
Årets resultat	1 263 401
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	853 453
Summa	633 034

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	500 000
Att balansera i ny räkning	133 034

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 302 389	7 265 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 949	152 153
Summa rörelseintäkter		7 499 338	7 418 130
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 475 646	-7 159 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 295 393	-1 239 010
Personalkostnader	Not 6	-47 939	-31 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 851	-340 000
Summa rörelsekostnader		-6 167 829	-8 770 052
Rörelseresultat		1 331 509	-1 351 922
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 248	12 696
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 534	18 346
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-98 892	-154 478
Summa finansiella poster		-68 109	-123 436
Resultat efter finansiella poster		1 263 400	-1 475 358
Årets resultat		1 263 400	-1 475 358

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 880 000	7 220 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 404	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 915 404	7 220 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		7 053 404	7 358 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 323	9 662
Övriga fordringar	Not 15	20 473	66 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	88 079	62 661
Summa kortfristiga fordringar		111 875	139 321
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 616 250	4 234 821
Summa kassa och bank		4 616 250	4 234 821
Summa omsättningstillgångar		4 728 124	4 374 142
Summa Tillgångar		11 781 528	11 732 143

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 937	405 937
Fond för yttre underhåll		3 382 551	2 236 003
Summa bundet eget kapital		3 788 488	2 641 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-630 367	1 991 537
Årets resultat		1 263 400	-1 475 358
Summa fritt eget kapital		633 033	516 180
Summa eget kapital		4 421 521	3 158 120
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 709 671	6 514 671
Summa långfristiga skulder		5 709 671	6 514 671
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	180 000	351 176
Leverantörsskulder	Not 20	183 620	375 000
Skatteskulder	Not 21	16 722	14 148
Övriga skulder	Not 22	1 080	6 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 268 917	1 312 277
Summa kortfristiga skulder		1 650 339	2 059 352
Summa Eget kapital och Skulder		11 781 528	11 732 143

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/Slutår
Byggnader	Linjär	67/2039

Mark är inte föremål för avskrivningar. *kl*

-Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 957 861	6 990 181
Hyror, bostäder	31 404	0
Hyror, lokaler	41 235	10 457
Hyror, garage	208 508	201 206
Hyror, p-platser	82 677	82 489
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-1 135
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 027	-894
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 775	-784
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 494	-15 543
Summa nettoomsättning	7 302 389	7 265 977

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	133 083	133 541
Övriga ersättningar	27 909	0
Fakturerade kostnader	1 620	2 880
Övriga rörelseintäkter	11 362	15 732
Försäkringsersättningar	22 975	0
Summa övriga rörelseintäkter	196 949	152 153

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-853 453	-3 982 242
Reparationer	-476 236	-338 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 456	-198 420
Tomträttsavgäld	-259 720	-259 720
Försäkringspremier	-128 921	-118 462
Kabel- och digital-TV	-244 645	-234 670
Återbäring från Riksbyggen	16 375	15 700
Obligatoriska besiktningar	-172 180	-2 168
Bevakningskostnader	0	-6 879
Snö- och halkbekämpning	-2 588	-22 584
Förbrukningsinventarier	-45 066	-20 418
Vatten	-453 640	-490 910
Fastighetsel	-508 242	-479 252
Uppvärmning	-1 002 584	-977 072
Sophantering och återvinning	-84 583	-77 920
Förvaltningsarvode drift	-3 619	33 992
Fastighetsskötsel	-55 088	0
Summa driftkostnader	-4 475 646	-7 159 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 183 205	-1 151 126
IT-kostnader	0	-9 772
Arvode, yrkesrevisorer	-21 188	-16 294
Övriga förvaltningskostnader	-15 437	-24 087
Kreditupplysningar	-900	-3 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 643	-1 120
Kontorsmateriel	-6 111	-4 173
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13
Medlems- och föreningsavgifter	-14 676	-14 676
Bankkostnader	-2 685	-405
Advokat och rättegångskostnader	-17 548	0
Övriga externa kostnader	-3 000	-13 369
Summa övriga externa kostnader	-1 295 393	-1 239 010

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-22 500	-14 094
Sammanträdesarvoden	-10 000	-7 920
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 900	-1 600
Sociala kostnader	-10 539	-7 548
Summa personalkostnader	-47 939	-31 162

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 000	-340 000
Avskrivning Inventarier	-8 851	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 851	-340 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 248	12 696
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 248	12 696

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 803	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 731	18 138
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	128
Övriga ränteintäkter	0	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 534	18 346

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-98 797	-154 478
Övriga räntekostnader	-95	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 892	-154 478

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 779 490	13 779 490
Standardförbättringar	1 179 199	1 179 199
	14 958 689	14 958 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 958 689	14 958 689

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 559 490	-6 219 490
Standardförbättringar	-1 179 199	-1 179 199
	- 7 738 689	- 7 398 689

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-340 000	-340 000
	- 340 000	- 340 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 078 689	- 7 738 689

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader

	6 880 000	7 220 000
	6 880 000	7 220 000

2017**2016**

Bostäder

72 600 000 72 600 000

Lokaler

1 695 000 1 695 000

Totalt taxeringsvärde**74 295 000 74 295 000**

varav byggnader

52 828 000 52 828 000

varav mark

21 467 000 21 467 000

Not 12 Inventarier

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffning	44 255	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-8 851	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 851	- 0
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 404	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Riksbyggen ek förening	138 000	138 000
Summa andelar i intresseföretag	138 000	138 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 342	6 381
Kundfordringar	981	3 281
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 323	9 662

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	20 473	17 869
Andra kortfristiga fordringar	0	49 129
Summa övriga fordringar	20 473	66 998

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 819	0
Förutbetalda försäkringspremier	66 260	62 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 079	62 661

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	42 504	0
Bankmedel	3 844 405	3 035 442
Transaktionskonto	729 341	1 199 379
Summa kassa och bank	4 616 250	4 234 821

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30 2017-06-30**

Inteckningslån	5 889 671	6 865 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-351 176
Långfristig skuld vid årets slut	5 709 671	6 514 671

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,36 %		725 000,00	0,00	725 000,00	0,00
SWEDBANK	1,04 %		1 260 847,00	0,00	71 176,00	1 189 671,00
SWEDBANK	1,37%	2019-11-25	2 030 000,00	0,00	80 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-06-30	2 850 000,00	0,00	100 000,00	2 750 000,00
Summa			6 865 847,00	0,00	976 176,00	5 889 671,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 180 000 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30 2017-06-30**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	180 000	351 176
Summa övriga skulder till kreditinstitut	180 000	351 176

Not 20 Leverantörsskulder**2018-06-30 2017-06-30**

Leverantörsskulder	183 620	0
Tvistiga leverantörsskulder	0	375 000
Summa leverantörsskulder	183 620	0

Not 21 Skatteskulder**2018-06-30 2017-06-30**

Skatteskulder	16 722	14 148
Summa skatteskulder	16 722	14 148

Not 22 Övriga skulder**2018-06-30 2017-06-30**

Avräkning hyror och avgifter	1 080	1 920
Clearing	0	4 831
Summa övriga skulder	1 080	6 751

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	8 615	15 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	184 999	73 486
Upplupna elkostnader	36 148	100 412
Upplupna vattenavgifter	0	119 279
Upplupna värmekostnader	45 360	100 277
Upplupna kostnader för renhållning	12 428	12 017
Upplupna styrelsearvoden	42 500	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	327 459
Beräknat förvaltningsarvode	297 290	0
Upplupen fastighetsskötsel	45 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 824	564 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 268 917	1 312 277

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	13 688 000	13 688 000

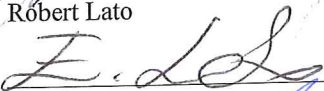
Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2018-10-08

Ort och datum



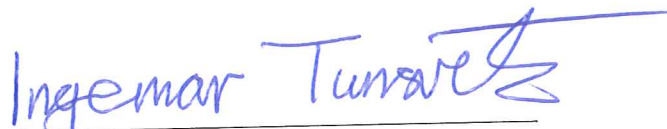
Robert Lato



Ewa Lato



Kristian Bäckman



Ingemar Tunsvik



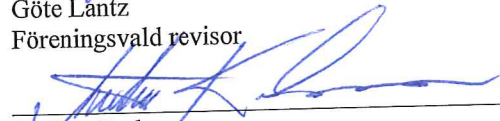
Kajsa Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/10 2018



Göte Lantz

Föreningsvald revisor



Anders Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Carl Rosénsgränd i Uddevalla

Org.nr 758500-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Carl Rosénsgränd i Uddevalla för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om

en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

A

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Carl Rosénsgränd i Uddevalla för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorns 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 25 oktober 2018


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Göte Lantz
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 Carl Rosénsgränd Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Carl Rosénsgränd 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



