

# Årsredovisning

RB BRF Kören i  
Uddevalla  
Org nr: 758500-2343

2023-07-01 – 2024-06-30



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

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

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 605 039 kr.

Årets resultat visar efter fondförändring ett överskott med 2 413 tkr (f.g.år ett överskott med 1 398 tkr).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 182% till 130%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 182% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 622 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 övernattningsslägenhet. 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    |



## Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 68    |
| Antal garage  | 196   |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 60 081 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          | 19 985 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 547 m <sup>2</sup>    |
| Årets taxeringsvärde          | 221 538 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 221 538 000 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 331 tkr och planerat underhåll för 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov (planerat underhåll) på 3 798 tkr/år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 289 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 uppgår till 540 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 16 521 tkr.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmsta 30 åren på 113 930 tkr (185kr/år/m<sup>2</sup>). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll och investeringar.

## Tidigare utförda investeringar och underhåll

| Beskrivning underhåll                                                                                                                                             | År        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Stam- och badrumsrenovering                                                                                                                                       | 2006/2007 |
| Rännalar och elslingor (elslingor utrangerats 2023)                                                                                                               | 2011      |
| Fönster                                                                                                                                                           | 2018      |
| Föreningen slutförde takprojekt med omläggning av taken. Projektet tillgångsfördes lagts på en avskrivningstid med 30 år gällande tak och nya elslingor med 15 år | 2022-2023 |

## Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                 | Belopp  |
|-----------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen, tvätt  | 53 339  |
| Installationer, ventilation | 104 101 |
| Markytor                    | 16 965  |
| Garage och p-platser        | 13 120  |





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                      | Ordförande         | 2024                          |
| Mohammad Jawshani               | Vice ordförande    | 2024                          |
| Annelie Grönberg                | Sekreterare        | 2025                          |
| Björn Carlsson                  | Ledamot            | 2025                          |
| Carina Närbo, avgått 2024-06-13 | Ledamot            | 2024                          |
| Gustav Thorin                   | Ledamot Riksbyggen | 2024                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Daniel Juhlin       | Suppleant            | 2025                          |
| Leif Johansson      | Suppleant            | 2024                          |
| Mirela Sajdovic     | Suppleant Riksbyggen | 2024                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer              | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB      |                        |                               |
| Ansvarig revisor: Louise Ekström | Auktoriserad revisor   | 2024                          |
| Jörgen Andersson                 | Förtroendevald revisor | 2024                          |

| Valberedning      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Christer Carlsson | 2024                          |
| Gerhard Wallin    | 2024                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman antogs första beslutet gällande nya stadgar enl. RB:s normalstadgar, beslutet var enhälligt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då årsavgifterna höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-10-01.

Årsavgifterna 2023/2024 uppgår i genomsnitt till 871 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                   | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                  | 18 710    | 18 376    | 17 836    | 17 398    | 17 242    |
| Resultat efter finansiella poster*                                | 2 515     | 905       | 2 795     | 2 447     | 2 521     |
| Balansomslutning                                                  | 111 713   | 112 194   | 112 215   | 105 335   | 105 536   |
| Soliditet %*                                                      | 23        | 20        | 20        | 18        | 16        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 220       | 182       | 213       | 257       | 204       |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 130       | 182       | 36        | 82        | -         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                    | 96        |           |           |           |           |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 906       |           |           |           |           |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                              | 412       | 453       | 389       | 369       | 350       |
| Energikostnad kr/kvm*                                             | 237       |           |           |           |           |
| Sparande kr/kvm*                                                  | 283       |           |           |           |           |
| Ränta kr/kvm                                                      | 114       | 98        | 71        | 74        | 75        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                             | 4 057     |           |           |           |           |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                    | 4 169     |           |           |           |           |
| Räntekänslighet %*                                                | 4,4       |           |           |           |           |

\* obligatoriska nyckeltal

#### KOSTNADSUTVECKLING





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 749 882       | 16 419 701     | 3 814 040           | 905 290        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 905 290             | −905 290       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 289 000        | −289 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | −187 526       | 187 526             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 2 514 733      |
| Vid årets slut                    | 1 749 882       | 16 521 175     | 4 617 856           | 2 514 733      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 719 330        |
| Årets resultat                          | 2 514 733        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | −289 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 187 526          |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 132 589</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **7 132 589**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 18 710 181               | 18 376 075               |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3 | 265 867                  | 607 191                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>18 976 048</b>        | <b>18 983 266</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4 | -8 414 211               | -10 300 828              |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5 | -2 699 050               | -2 599 167               |
| Personalkostnader                                      | Not 6 | -197 749                 | -179 472                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7 | -3 107 506               | -2 748 373               |
| Övriga rörelsekostnader                                | Not 8 | -                        | -379 703                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-14 418 515</b>       | <b>-16 207 544</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>4 557 533</b>         | <b>2 775 722</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | -                        | 15 340                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 292 975                  | 119 547                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -2 335 775               | -2 005 319               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-2 042 800</b>        | <b>-1 870 432</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>2 514 733</b>         | <b>905 290</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>2 514 733</b>         | <b>905 290</b>           |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                  |       |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                         |       | -289 000                 | -500 000                 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond                     |       | 187 526                  | 992 284                  |
| <b>Årets resultat efter fondförändring</b>             |       | <b>2 413 259</b>         | <b>1 397 574</b>         |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 95 876 334         | 98 792 079         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 2 262 326          | 1 695 024          |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 11 | 105 813            | -                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>98 244 473</b>  | <b>100 487 103</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 767 000            | 767 000            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar       | Not 13 |                    |                    |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>767 000</b>     | <b>767 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>99 011 473</b>  | <b>101 254 103</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 11 399             | 39 541             |
| Övriga fordringar                              |        | 18 274             | 17 025             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 1 059 944          | 1 742 476          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 089 618</b>   | <b>1 799 041</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 11 611 575         | 9 140 606          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>11 611 575</b>  | <b>9 140 606</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>12 701 193</b>  | <b>10 939 648</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>111 712 666</b> | <b>112 193 750</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-06-30  | 2023-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 749 882   | 1 749 882   |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 16 521 176  | 16 419 701  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 18 271 058  | 18 169 583  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 4 617 855   | 3 814 040   |
| Årets resultat                               |        | 2 514 733   | 905 290     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 7 132 589   | 4 719 330   |
| Summa eget kapital                           |        | 25 403 646  | 22 888 913  |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 76 537 114  | 83 308 214  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 76 537 114  | 83 308 214  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 6 771 100   | 2 771 108   |
| Leverantörsskulder                           |        | 696 437     | 953 401     |
| Skatteskulder                                |        | 36 955      | 28 401      |
| Övriga skulder                               |        | 97 500      | 4 767       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 169 913   | 2 238 946   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 9 771 906   | 5 996 623   |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 111 712 666 | 112 193 750 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2023/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 4 557 533                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 3 107 506                   |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                          |                             |
|                                                                                               | <strong>7 665 039</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 292 975                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -2 335 775                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>5 622 239</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 709 423                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -224 709                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>6 106 953</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                           |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -759 063                    |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -105 813                    |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-864 876</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -2 771 108                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                           |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-2 771 108</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 2 470 969                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 9 140 606                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 11 611 575                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 11 611 575                  |





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### 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       | 2023, utrangerats 2023 |
| Nytt yttertak, klart 2023       | Linjär           | 30       | 2053                   |
| 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   |
| Rännalar och elslingor (elslingor utrangerades 2023) | Linjär              | 16       | 2027   |
| Fönster                                              | Linjär              | 60       | 2078   |
| Uteplats                                             | Linjär              | 15       | 2030   |
| Installation, Passersystem                           | Linjär              | 15       | 2036   |
| Trafikbommar 3 st                                    | Linjär              | 20       | 2041   |
| Nya elslingor, klart 2023                            | Linjär              | 15       | 2038   |

### 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

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 17 407 614               | 17 003 289               |
| Hyrer, lokaler                        | 75 444                   | 74 806                   |
| Hyrer, garage                         | 522 000                  | 494 846                  |
| Hyrer, p-platser                      | 28 865                   | 16 920                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -794                     | -1 734                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -12 560                  | -10 567                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 625                   | -2 180                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 324                      | 324                      |
| Elavgifter                            | 690 914                  | 800 371                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>18 710 181</b>        | <b>18 376 075</b>        |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                           | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, pant- överlåtelseavgifter och övernattningsslägenhet | 46 313                   | 73 631                   |
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                              | 131 250                  | -                        |
| Erhållna statliga bidrag, elstöd                                          | -                        | 466 654                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                    | 25 548                   | 41 775                   |
| Försäkringsersättningar                                                   | 62 756                   | 25 131                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                                       | <b>265 867</b>           | <b>607 191</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                             | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                   | -187 526                 | -992 284                 |
| Reparationer                                | -330 660                 | -259 580                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt        | -450 197                 | -441 643                 |
| Tomträttsavgäld                             | -992 000                 | -992 000                 |
| Försäkringspremier                          | -387 257                 | -334 676                 |
| Kabel- och digital-TV                       | -759 744                 | -759 826                 |
| Återbäring från Riksbyggen                  | 2 600                    | 22 400                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete              | -5 237                   | -3 001                   |
| Serviceavtal                                | -6 816                   | -10 400                  |
| Obligatoriska besiktningar                  | -14 567                  | -8 445                   |
| Bevakningskostnader                         | -6 444                   | -13 416                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster             | -38 703                  | -                        |
| Snö- och halkbekämpning                     | -32 569                  | -8 519                   |
| Förbrukningsinventarier                     | -36 121                  | -32 414                  |
| Fordons- och maskinkostnader                | -68 720                  | -100 337                 |
| Vatten                                      | -988 653                 | -2 171 373               |
| Fastighetsel                                | -1 758 106               | -2 096 137               |
| Uppvärmning                                 | -2 113 922               | -1 848 870               |
| Sophantering och återvinning                | -193 112                 | -192 133                 |
| Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel | -46 458                  | -58 173                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>-8 414 211</b>        | <b>-10 300 828</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -2 535 108               | -2 435 989               |
| Lokalkostnader                             | -763                     | -760                     |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -31 970                  | -28 538                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -39 270                  | -35 493                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 240                   | -2 893                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -36 452                  | -43 074                  |
| Kontorsmateriel                            | -9 808                   | -17 025                  |
| Telefon och porto                          | -22 577                  | -17 656                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 549                  | -12 549                  |
| Bankkostnader                              | -9 312                   | -5 191                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 699 050</b>        | <b>-2 599 167</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -106 050                 | -96 600                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -57 225                  | -45 885                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 500                   | -2 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -30 974                  | -34 987                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-197 749</b>          | <b>-179 472</b>          |



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -704 558                 | -360 745                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -9 887                   | -9 887                   |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -22 743                  | -22 743                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -2 178 557               | -2 220 442               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -70 131                  | -12 926                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -121 630                 | -121 630                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 107 506</b>        | <b>-2 748 373</b>        |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, räändalar och yttertak | -                        | -379 703                 |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>                                 | <b>-</b>                 | <b>-379 703</b>          |

**Not 9 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                             | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>     |                    |                    |
| 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         |
| Räändalar och elslingor     | 3 180 000          | 3 180 000          |
| Markanläggning              | 148 298            | 148 298            |
| Fönster                     | 32 600 000         | 32 600 000         |
| Tak                         | 12 585 273         | -                  |
| Elslingor                   | 750 000            | -                  |
|                             | <b>145 096 730</b> | <b>131 761 457</b> |
| <b>Årets anskaffningar*</b> |                    |                    |
| Tak                         | -                  | 14 650 000         |
| Elslingor                   | -                  | 750 000            |
|                             | <b>-</b>           | <b>15 400 000</b>  |

\* Varav omklassificerat 2022/2023 från pågående projekt 8 375 000 kr.

**Avyttringar och utrangeringar**

|                                               |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yttertak                                      | -                  | -2 064 727         |
|                                               | <b>-</b>           | <b>-2 064 727</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>145 096 730</b> | <b>145 096 730</b> |





**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader                   | -16 653 767 | -16 293 023 |
| Överbyggnad p-däck          | -1 688 309  | -1 688 309  |
| Injustering värmesystem     | -575 488    | -575 488    |
| Stam- och badrumsrenovering | -24 276 879 | -22 776 364 |
| Ränndalar och elslingor     | -733 198    | -2 239 373  |
| Fönster                     | -2 705 475  | -2 164 397  |
| Markanläggning              | -79 092     | -69 205     |

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

|             |                    |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Utrangering | -                  | 1 685 023          |
|             | <b>-46 712 206</b> | <b>-44 121 136</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader                   | -704 558          | -360 745          |
| Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering | -1 500 515        | -1 500 515        |
| Årets avskrivning ränndalar och elslingor     | -136 963          | -178 848          |
| Fönster                                       | -541 079          | -541 079          |
| Markanläggning                                | -9 887            | -9 887            |
|                                               | <b>-2 893 002</b> | <b>-2 591 074</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-43 819 204</b> | <b>-46 712 206</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**95 491 522      98 384 524**

**Varav**

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Byggnader                   | 19 210 425 | 19 914 982 |
| Stam- och badrumsrenovering | 46 497 423 | 47 997 939 |
| Ränndalar och elslingor     | 370 907    | 507 870    |
| Fönster                     | 29 353 446 | 29 894 525 |
| Markanläggningar            | 59 321     | 69 208     |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 219 800 000 | 219 800 000 |
| Lokaler  | 1 738 000   | 1 738 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

**221 538 000      221 538 000**

*varav byggnader*

*156 738 000      156 738 000*

*varav mark*

*64 800 000      64 800 000*

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

|                                                        | 2024-06-30       | 2023-06-30        |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                   |
| Inventarier, verktyg och installationer                | 3 192 156        | 3 241 879         |
|                                                        | <b>3 192 156</b> | <b>3 241 879</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                   |
| Gräsklippare                                           | -                | 258 521           |
| Traktor                                                | 759 063          | -                 |
|                                                        | <b>3 951 219</b> | <b>3 500 400</b>  |
| <b>Utrangeringar</b>                                   |                  |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -                | -308 244          |
| Traktor                                                | -537 500         | -                 |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>-537 500</b>  | <b>-308 244</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>3 413 719</b> | <b>3 192 156</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -1 089 575       | -1 240 521        |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>     |                  |                   |
| Utrangering inventarier - gjord avskrivning            | -                | 308 244           |
| Utrangering traktor - gjord avskrivning                | 537 500          | -                 |
|                                                        | <b>-552 075</b>  | <b>-932 277</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -70 131          | -12 926           |
| Installationer, passersystem                           | -121 630         | -121 630          |
| Markinventarier, trafikbommar                          | -22 743          | -22 742           |
|                                                        | <b>-214 504</b>  | <b>-157 298</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                   |
| Inventarier, verktyg och installationer                | -766 580         | -1 089 575        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-766 580</b>  | <b>-1 089 575</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 647 139</b> | <b>2 102 581</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                   |
| Gräsklippare                                           | 219 743          | 245 595           |
| Installationer, passersystem                           | 1 327 799        | 1 449 429         |
| Installation trafikbommar                              | 384 813          | 407 556           |
| Traktor                                                | 714 784          | -                 |

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation**

|                                           | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början                          | -          | 8 375 000  |
| Årets förändring installation CCTV system | 105 813    | -          |
| Årets förändring omläggning av tak        | -          | -8 375 000 |
| Vid årets slut                            | 105 813    | -          |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                              | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening    | 767 000    | 767 000    |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 767 000    | 767 000    |

**Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                                                                       | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bostadsrättslägenheter *                                                                                                              | -          | -          |
| * Avser innehav av 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetsskötarexpedition och en som övernattningslägenhet. |            |            |
| Summa övriga finansiella anläggningstillgångar                                                                                        | -          | -          |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 155 499    | 65 145     |
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 210 320    | 176 937    |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                      | -          | 619 545    |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                         | 126 624    | 126 624    |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 71 502     | 258 225    |
| Förutbetald tomträttsavgäld                         | 496 000    | 496 000    |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 1 059 944  | 1 742 476  |

**Not 15 Kassa och bank**

|                      | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Bankmedel            | 9 649 088  | 6 051 688  |
| Transaktionskonto    | 1 962 488  | 3 088 918  |
| Summa kassa och bank | 11 611 575 | 9 140 606  |



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                       | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 83 308 214        | 86 079 322        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -2 771 108        | -2 771 108        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 999 992        | -                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>76 537 114</b> | <b>83 308 214</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 3,89%      | 2025-06-18          | 4 666 664,00         | 0,00                    | 333 336,00          | 4 333 328,00         |
| SWEDBANK     | 4,19%      | 2025-09-25          | 2 900 000,00         | 0,00                    | 200 000,00          | 2 700 000,00         |
| SWEDBANK     | 4,18%      | 2025-10-24          | 8 900 000,00         | 0,00                    | 600 000,00          | 8 300 000,00         |
| SWEDBANK     | 3,74%      | 2025-12-22          | 11 730 000,00        | 0,00                    | 214 000,00          | 11 516 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,03%      | 2026-08-25          | 11 385 000,00        | 0,00                    | 330 000,00          | 11 055 000,00        |
| SWEDBANK     | 3,56%      | 2026-12-22          | 13 812 500,00        | 0,00                    | 250 000,00          | 13 562 500,00        |
| SWEDBANK     | 1,63%      | 2027-04-23          | 2 671 710,00         | 0,00                    | 83 772,00           | 2 587 938,00         |
| SWEDBANK     | 2,17%      | 2028-11-10          | 22 440 000,00        | 0,00                    | 660 000,00          | 21 780 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,64%      | 2030-01-25          | 7 573 448,00         | 0,00                    | 100 000,00          | 7 473 448,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>86 079 322,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>2 771 108,00</b> | <b>83 308 214,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 771 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 856 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 69 453 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 333 328 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 3 500            | 47 885           |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 1 099            | 15 045           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 353 624          | 364 396          |
| Upplupna elkostnader                                      | 122 603          | 143 847          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 103 749          | 87 531           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 15 597           | 16 003           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 4 000            | 3 500            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 94 796           | 75 245           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 470 945        | 1 485 495        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 169 913</b> | <b>2 238 946</b> |

| Not Ställda säkerheter | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning     | 91 020 000 | 91 020 000 |



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Marit Tyft

\_\_\_\_\_  
Annelie Grönberg

\_\_\_\_\_  
Mohammad Jawshani

\_\_\_\_\_  
Gustav Thorin

\_\_\_\_\_  
Björn Carlsson

\_\_\_\_\_  
Daniel Juhlin, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jörgen Andersson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557530692201

## Dokument

**213061 Årsredovisning 2023-2024 Brf Kören**  
Huvuddokument  
23 sidor  
*Startades 2024-10-31 11:04:01 CET (+0100) av Pia-Lott  
Hansson (PH)*  
*Färdigställt 2024-11-04 08:19:34 CET (+0100)*

## Initierare

**Pia-Lott Hansson (PH)**  
Riksbyggen  
*pia-lott.hansson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Marit Tyft (MT)**  
*tyftmarit1@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIT TYFT"  
*Signerade 2024-11-01 14:01:51 CET (+0100)*

**Annelie Grönberg (AG)**  
*greenberg30@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia  
Annelie Grönberg"  
*Signerade 2024-10-31 12:43:44 CET (+0100)*

**Mohammad Jawshani (MJ)**  
*mjawshani@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOHAMMAD JAWSHANI"  
*Signerade 2024-10-31 11:32:49 CET (+0100)*

**Gustav Thorin (GT)**  
*gustav.thorin@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUSTAV THORIN"  
*Signerade 2024-10-31 11:38:22 CET (+0100)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557530692201

Björn Carlsson (BC)  
*carlsson1934@telia.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN OVE STEFAN CARLSSON"  
Signerade 2024-10-31 14:36:18 CET (+0100)

Daniel Juhlin (DJ)  
*danielguhlin@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL JUHLIN"  
Signerade 2024-10-31 11:35:57 CET (+0100)

Louise Ekström (LE)  
*louise.ekstrom@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"  
Signerade 2024-11-04 08:19:34 CET (+0100)

Jörgen Andersson (JA)  
*jorgena007@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖRGEN ANDERSSON"  
Signerade 2024-11-01 19:23:33 CET (+0100)

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







## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets/s amt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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





### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Skövde & Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

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

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

## JÖRGEN ANDERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7d5bd1a2f556c0[...]7468f51ef315d

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-11-01 18:25:51 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-11-04 07:21:37 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 fastighetsservice 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 20,6 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 offentliga 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 offentliga 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](http://www.riksbyggen.se)

