

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Uddevallahus 2  
Org nr: 758500-1535





---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 2 får härmed avge 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat visar ett underskott på -137 tkr (f.g.år ett underskott på -123 tkr). Under verksamhetsåret har de två sista nybyggda lägenheterna upplåtits.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 63%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 335% till 446%.

I resultatet ingår avskrivningar med 699 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning lokaler.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bratt 4 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945-47. Fastighetens adress är Brattgatan 6 A-C, F, G och H i Uddevalla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.ok.	2 r.o.k	3 r.o.k.	Summa
9	8	14	31

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser	Garage
2	19	2



Total tomtarea	1 804 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 978 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	144 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	23 716 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 716 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftsstatistik	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2
El	Uddevalla Energi AB

#### 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 19 tkr och planerat underhåll för 10 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** används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Föreningens underhållsplan uppdaterades enligt K3 regelverket under våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 538 tkr för de närmaste 29 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 87 tkr (41 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 49 tkr (23 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 1 407 tkr (663 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024/2025 uppgår till 49 tkr.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam-och badrumsrenovering	2005-2006
Utbyte och utbyggnad av balkongplattor samt inglasning av balkonger	2008-2009
Dörrbyte	2017-2018
Huskropp utvändigt och markytor	2021-2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	10 117



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lilian Boström	Ordförande	2024
Inga Johansson	Sekreterare	2025
Mikael Nyman	Vice ordförande	2024
Jimmy Johansson	Ledamot	2024
Johan Alander	Ledamot	2024
Pia-Lott Hansson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amanda Gunnarsson	Suppleant	2024
Andreas Haglund	Suppleant	2024
Robert Larsson	Suppleant	2025
Susanne Jémin	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
Sofia Genne	Förtroendevald revisor	2024, avgått augusti

<b>Revisorsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Hultberg	Förtroendevald revisorsuppleant	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma den 2023-11-14 antogs första beslutet om nya stadgar, stämman var eniga till beslutet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för verksamhetsåret 2023/24 uppgick i genomsnitt till 735 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 31 st (utav 31 st lgh) bostadsrätter placerade.

Under året har föreningen amorterat 3 087 500 kr av ingående låneskuld.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 635	1 538	1 403	1 340	1 384
Resultat efter finansiella poster*	-137	-123	-176	111	87
Resultat exkl avskrivningar	562	575	355	628	603
Balansomslutning	12 626	13 135	13 359	5 069	5 327
Soliditet %*	46	24	11	33	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	446	335	177	241	187
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	55	16	176	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782				
Energikostnad kr/kvm*	181				
Sparande kr/kvm*	269				
Ränta kr/kvm	127	111	40	25	25
Skuldsättning kr/kvm*	3 093				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 318				
Räntekänslighet %*	4,1				

\* obligatoriska nyckeltal



## 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.

## Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med -137 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 699 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 562 tkr. Föreningen visar på ett positivt kassaflöde trots att resultatet för 2023 visar ett underskott. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal ovan) uppgår för verksamhetsåret till 269 kr/kvm och visar att utrymme finns för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Avskrivningen för stam- och badrumsrenovering som är 420 tkr/år och påverkar resultatet är from verksamhetsåret 2024/25 avskrivet. Resultatet kommer således framåt att påverkas positivt av detta.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 532	1 798 668	696 097	1 368 613	-614 473	-123 470
Disposition enl. årsstämmobeslut					-123 470	123 470
Reservering underhållsfond				49 000	-49 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 117	10 117	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 746	2 747 254				
Årets resultat						-136 864
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 278</b>	<b>4 545 922</b>	<b>696 097</b>	<b>1 407 496</b>	<b>-776 826</b>	<b>-136 864</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-737 942
Årets resultat	-136 864
Årets fondreservering enligt stadgarna	-49 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 117
<b>Summa</b>	<b>-913 689</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-913 689</b>
--	-----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 634 979	1 537 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 379	148 134
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 774 358</b>	<b>1 686 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-605 302	-549 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 126	-178 956
Personalkostnader	Not 6	-155 429	-161 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-698 808	-698 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 703 665</b>	<b>-1 588 743</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 693</b>	<b>97 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	350
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	61 246	24 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-268 803	-245 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 557</b>	<b>-220 729</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-136 864</b>	<b>-123 470</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-136 864</b>	<b>-123 470</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-49 000	-49 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		10 117	0
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>-175 747</b>	<b>-172 470</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	10 560 385	11 259 193
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>10 560 385</strong>	<strong>11 259 193</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	17 500	17 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>17 500</strong>	<strong>17 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>10 577 885</strong>	<strong>11 276 693</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 473
Övriga fordringar		6 688	5 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	64 117	76 694
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>70 805</strong>	<strong>87 545</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 13	1 977 485	1 770 801
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 977 485</strong>	<strong>1 770 801</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 048 290</strong>	<strong>1 858 347</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>12 626 175</strong>	<strong>13 135 040</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 287 297	2 537 297
Fond för yttre underhåll		1 284 027	1 368 613
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 571 324</b>	<b>3 905 910</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-653 356	-614 473
Årets resultat		-136 864	-123 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-790 219</b>	<b>-737 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 781 104</b>	<b>3 167 968</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 595 625	6 563 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 595 625</b>	<b>6 563 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 967 500	3 087 500
Leverantörsskulder		43 945	57 768
Skatteskulder		0	4 188
Övriga skulder	Not 15	19 005	19 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	218 996	234 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 249 446</b>	<b>3 403 947</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 626 175</b>	<b>13 135 040</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	
Rörelseresultat	70 693
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Avskrivningar	698 808
	<b>769 502</b>
Erhållen ränta	61 246
Erlagd ränta	-268 803
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	16 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-34 501
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>544 184</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	
Amortering av lån	-3 087 500
Upptagna lån	-
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	2 750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-337 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	
Årets kassaflöde	206 684
Likvida medel vid årets början	1 770 801
Likvida medel vid årets slut	1 977 485
Kassa och Bank BR	1 977 485



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad	Linjär	Fullt avskriven
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	30
Balkongombyggnad	Linjär	35
Ombyggnad av lokaler till 3 st nya lgh.	Linjär	50
Dränering	Linjär	50
2 st nya garage och 4 st nya förråd	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 434 149	1 314 218
Hyror, bostäder	0	40 548
Hyror, lokaler	128 124	107 100
Hyror, garage	16 800	19 200
Hyror, p-platser	91 200	91 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 300	-3 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 862	-400
Rabatter	-27 132	-30 798
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 634 979</b>	<b>1 537 868</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	120 744	120 744
Övriga ersättningar, pant-. överlåtelse- och andrahandsuthyrning	18 049	8 885
Erhållna statliga bidrag	0	15 097
Övriga rörelseintäkter	586	3 408
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>139 379</b>	<b>148 134</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-10 117	0
Reparationer	-18 569	-23 533
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 690	-58 168
Försäkringspremier	-48 640	-41 423
Kabel- och digital-TV	-24 636	-23 223
Återbäring från Riksbyggen	200	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 956	0
Obligatoriska besiktningar	0	-5 242
Snö- och halkbekämpning	-28 590	-6 244
Förbrukningsinventarier/material	-2 956	-4 091
Vatten	-87 408	-87 491
Fastighetsel	-45 210	-60 608
Uppvärmning	-251 411	-215 619
Sophantering och återvinning	-25 860	-24 629
Förvaltningsarvode drift,	-458	-778
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-605 302</b>	<b>-549 749</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-139 876	-132 705
Lokalkostnader	0	-140
Arvode, yrkesrevisorer	-20 851	-20 941
Övriga förvaltningskostnader	-9 722	-6 045
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 528	-12 380
Medlems- och föreningsavgifter	-1 457	-1 457
Bankkostnader	-3 495	-5 288
Övriga externa kostnader	-57 197	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-244 126</b>	<b>-178 956</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-109 028	-103 048
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-9 000	-9 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 700
Sociala kostnader	-15 401	-26 493
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-155 429</b>	<b>-161 241</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-698 808	-698 797
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-698 808</b>	<b>-698 797</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	340	4 170
Ränteintäkter från likviditetsplacering	60 717	20 028
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	39
Övriga ränteintäkter	126	45
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>61 246</b>	<b>24 282</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-268 803	-245 361
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-268 803</b>	<b>-245 361</b>





**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 520 844	20 520 844
Mark	39 500	39 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 560 344</b>	<b>20 560 344</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 301 151	-8 602 354
	<b>-9 301 151</b>	<b>-8 602 354</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning	-698 808	-698 797
	<b>-698 808</b>	<b>-698 797</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 999 959</b>	<b>-9 301 151</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 560 385</b>	<b>11 259 193</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 520 885	11 219 693
Mark	39 500	39 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 800 000	22 800 000
Lokaler	916 000	916 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 716 000</b>	<b>23 716 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 002 000</i>	<i>16 002 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 714 000</i>	<i>7 714 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	17 500	17 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	31 371	14 430
Förutbetalda försäkringspremier	26 425	22 215
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 134
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 321	5 916
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 117</b>	<b>76 694</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 757 387	1 492 490
Transaktionskonto	220 098	278 311
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 977 485</b>	<b>1 770 801</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	6 563 125	9 650 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-177 500	-237 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 790 000	-2 850 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 595 625</b>	<b>6 563 125</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,91%	2024-05-28	2 910 000,00	0,00	2 910 000,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2024-10-25	2 910 000,00	0,00	60 000,00	2 850 000,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-10-30	2 803 125,00	0,00	57 500,00	2 745 625,00
SWEDBANK	4,13%	2028-04-02	1 027 500,00	0,00	60 000,00	967 500,00
<b>Summa</b>			<b>9 650 625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 087 500,00</b>	<b>6 563 125,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 177 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 710 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 675 625 kr 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 2 850 000 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 15 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	737	564
Skuld sociala avgifter och skatter	18 268	18 939
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 005</b>	<b>19 503</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	31 438	33 016
Upplupna sociala avgifter	3 957	5 285
Upplupna räntekostnader	28 165	44 347
Upplupna elkostnader	2 421	2 884
Upplupna värmekostnader	12 421	10 918
Upplupna kostnader för renhållning	2 212	2 367
Upplupna revisionsarvoden	6 700	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 457	1 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 226	128 214
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>218 996</b>	<b>234 988</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2024-06-30	2023-06-30
Fastigetsinteckning	11 938 000	11 938 000



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Lilian Boström

\_\_\_\_\_  
Inga Johansson

\_\_\_\_\_  
Mikael Nyman

\_\_\_\_\_  
Jimmy Johansson

\_\_\_\_\_  
Johan Alander

\_\_\_\_\_  
Pia-Lott Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

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

\_\_\_\_\_  
Lars Hultberg  
Förtroendevald revisorsuppleant



# Verifikat

Transaktion 09222115557528516746

## Dokument

### Årsredovisning 213052 2023-2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-10-02 17:13:26 CEST (+0200) av Pia-Lott Hansson (PH)

Färdigställt 2024-10-07 13:00:32 CEST (+0200)

## Signerare

### Pia-Lott Hansson (PH)

Riksbyggen

Personnummer 196106064824

[pia-lott.hansson@riksbyggen.se](mailto:pia-lott.hansson@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA-LOTT HANSSON"

Signerade 2024-10-03 10:02:02 CEST (+0200)

### Inga Johansson (IJ)

[inga47kj@gmail.com](mailto:inga47kj@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA JOHANSSON"

Signerade 2024-10-03 13:13:56 CEST (+0200)

### Lilian Boström (LB)

[lilianbostrom@hotmail.com](mailto:lilianbostrom@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LILIAN BOSTRÖM"

Signerade 2024-10-03 09:53:11 CEST (+0200)

### Mikael Nyman (MN)

[privat@mikaelnyman.se](mailto:privat@mikaelnyman.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL NYMAN"

Signerade 2024-10-03 10:13:06 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557528516746

Jimmy Johansson (JJ)  
*jimmylarsjohansson87@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JIMMY JOHANSSON"  
Signerade 2024-10-02 17:21:36 CEST (+0200)

Johan Alander (JA)  
*jackiealander@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Jackie Alander"  
Signerade 2024-10-03 12:48:35 CEST (+0200)

Lars Hultberg (LH)  
*larsgunnar.hultberg@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Gunnar Ivar Hultberg"  
Signerade 2024-10-07 12:58:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"  
Signerade 2024-10-07 13:00:32 CEST (+0200)

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 RBF Uddevallahus 2

Org.nr 758500-1535

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Uddevallahus 2 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 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 samt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

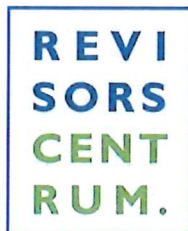
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

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

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Uddevallahus 2 för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns (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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektroniska underskrifter  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Lars Hultberg  
Förtroendevald revisorssuppleant

# 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."

## Lars Gunnar Ivar Hultberg

Förtroendevald revisorssuppleant

Serienummer: 6e58ee62a2846b[...]d1797c833897a

IP: 188.148.xxx.xxx

2024-10-07 10:47:32 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-07 11:01:26 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>



---

# 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 motsvaras 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Uddevallahus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 2 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)

