

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Iden i Uddevalla
Org nr: 758500-1493





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Iden 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 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 uppgår till 1 552 tkr (fg år 1 553 tkr), vilket är mer eller mindre på samma nivå som föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna är något lägre än fg år p.g.a. omsatta lån till lägre räntekostnad, samt inlösen av 2 lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93 % till 145 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 368 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Iden 1 och 2 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 138 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler uppförda. *Ekonomisk plan omfattar ursprungligen 138 lägenheter men 3 av dessa är sammanslagna därmed 135 lägenheter.*

Byggnaderna är uppförda 1957-1959. Fastigheternas adresser är Österled 19, Äsperödsvägen 4-14, 451 34 Uddevalla.

Föreningen har även servitut i kv Dammrudan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	46
3 rum och kök	68
4 rum och kök	15
5 rum och kök	3
Totalt	135

Ekonomisk plan omfattar ursprungligen 138 lägenheter men 3 av dessa är sammanslagna därmed 135 lägenheter.

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	9	Förråd
Antal garage	23	varav 1 garage för skötselpersonal
Antal p-platser	131	varav 53 p-platser med motorvärmare
Antal p-platser	16	P-platser med laddstolpar

Total tomtarea 16 859 m² + 3 000 m²

Total bostadsarea 9 226 m²

Lokaler 293 m²

Garagelokaler 417 m²

Årets taxeringsvärde 98 297 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 297 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen ek.förening	Fastighetsförvaltning
R.B.A.B. Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Luleå Energi AB	El- rörlig del
Telia	Serviceavtal fastighetsnät
Comhem/ Tele 2	Kabel -TV t o m 2024-09-01
Telia	Kollektivt avtal Bredband och Tv fr o m 2024-09-01
Crawford	Portar
Presto	Brandredskap
Folksam	Försäkring
Infometric	Tjänsteleverantör av mätdata för laddstolpar

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 262 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 17 689 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 769 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 911 tkr och budgeterad avsättning för 2024–2025 uppgår till 1 931 tkr. Fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 11 254 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam och badrum	2002
Balkonginglasning - utbyggnad	2003
Byte lgh-dörrar, fönsterbyte, upprustning trapphus (golv, väggar, belysning)	2015
Tak (målning, byte av trasiga tegelpannor, snörasskydd)	2020
Nya belysningar inne/ute, tilläggsisolering vindar	2015
Lekplatser	2015
Ombyggnation samlingslokal	2018
Cirkulationspump	2019
Målning källargolv, trapphus och soprum	2021
VV pump byte	2021
Installationer (byte armaturer, programmering lås, utrymningsskyltar)	2023
Målning dörrar	2023
Underhåll parkering -nya skyltar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	105 021
Installationer- avfuktare till tvättstuga	27 430
Garage och p-platser – byte belysningsarmaturer på parkeringen	23 870
Övrigt	6 049

Planerat underhåll

	År
Fasad (omfogning, putsning och fasadtvätt)	2024-2025
Byte belysningsarmaturer källare /vind	2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Johansson	Ordförande	2024
Camilla Niklasson	Sekreterare	2024
Karl Petersson	Vice ordförande	2025
Anna Mattsson	Ledamot	2025
Martin Karlsson	Ledamot	2025
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wallman	Suppleant	2024
Monika Andersson	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Louise Ekström, huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Ingela Johansson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulrika Lundström	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kjell Kjellberg	2024	
Ragnar Johansson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret utfört Systematisk brandskyddsarbete (SBA) och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för samtliga lägenheter. Föreningen har installerat 16 st laddboxar och fått investeringsbidrag från Naturvårdsverket med belopp 183 850kr. Debitering av förbrukad el för laddning av elbilar aviseras på avier med hjälp av Infometric tjänsteleverantör. Föreningen har tecknat avtal med Telia gällande TV, bredband, telefoni vilket kommer vara i drift från 2024-09-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 235	6 921	6 734	6 473	6 488
Resultat efter finansiella poster*	1 552	1 553	992	399	1 506
Balansomslutning	19 382	21 288	20 486	20 816	21 772
Soliditet %*	63	50	45	39	36
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	145	93	218	197	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	282	294	218	197	199
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	748	717	696	676	676
Energikostnad kr/kvm*	204	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	255	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	576	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	620	949	1 072	1 209	1 345
Räntekänslighet %*	0,8	-	-	-	-

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	385 285	9 505 317	-707 612	1 553 115
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 553 115	-1 553 115
Reservering underhållsfond		1 911 000	-1 911 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 370	162 370	
Årets resultat				1 552 476
Vid årets slut	385 285	11 253 947	-903 127	1 552 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	845 503
Årets resultat	1 552 476
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 911 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 370
Summa	649 349

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **649 349**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 234 532	6 921 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 304	77 082
Summa rörelseintäkter		7 473 836	6 998 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–3 741 246	–2 825 974
Övriga externa kostnader	Not 5	–1 290 302	–1 583 456
Personalkostnader	Not 6	–122 311	–208 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–815 420	–803 426
Summa rörelsekostnader		–5 969 278	–5 421 853
Rörelseresultat		1 504 558	1 576 757
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	159 813	81 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–111 895	–109 606
Summa finansiella poster		47 918	–23 642
Resultat efter finansiella poster		1 552 476	1 553 115
Årets resultat		1 552 476	1 553 115



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 443 018	14 243 414
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	177 917	9 090
Summa materiella anläggningstillgångar		13 620 935	14 252 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		13 827 935	14 459 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 963	0
Övriga fordringar		102 830	9 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	381 181	532 341
Summa kortfristiga fordringar		517 974	541 928
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 036 448	4 286 288
Summa kassa och bank		5 036 448	4 286 288
Summa omsättningstillgångar		5 554 422	6 828 216
Summa tillgångar		19 382 357	21 287 720



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	385 285	385 285
Fond för yttre underhåll	11 253 947	9 505 317
Summa bundet eget kapital	11 639 232	9 890 602
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−903 127	−707 612
Årets resultat	1 552 476	1 553 115
Summa fritt eget kapital	649 349	845 503
Summa eget kapital	12 288 581	10 736 104
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 250 000
Summa långfristiga skulder	3 250 000	3 225 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 475 000
Leverantörsskulder	492 297	625 856
Skatteskulder	26 756	17 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	849 723
Summa kortfristiga skulder	3 843 776	7 326 616
Summa eget kapital och skulder	19 382 357	21 287 720



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 504 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	815 420
	2 319 977
Erhållen ränta	160 708
Erlagd ränta	-117 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 363 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	23 054
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-147 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 239 010
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i inventarier laddstolpar	-367 700
Investeringsbidrag för laddstolpar	183 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 850
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-600 000
Lösen av lån	-2 705 000
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 305 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-1 249 840
Likvida medel vid årets början	6 286 288
Likvida medel vid årets slut	5 036 448
Kassa och Bank BR	5 036 448



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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
Byggnader	Linjär	44
Standardförbättringar	Linjär	20
Balkonginglasning	Linjär	36
Fönsterreparation	Linjär	28
Inventarier och verktyg- utemöbler	Linjär	5
Inventarier och verktyg -Laddboxar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 879 874	6 611 304
Hyror, lokaler	42 175	41 148
Hyror, garage	51 870	48 438
Hyror, p-platser	251 366	222 504
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 218	-14 166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 168	-13 692
Bränsleavgifter, bostäder	25 992	25 992
Elavgifter -laddboxar	19 641	0
Summa nettoomsättning	7 234 532	6 921 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	45 715	21 289
Erhållna statliga bidrag	0	41 893
Övriga rörelseintäkter -vidarefakturerings boende, uthyrning av festlokal, andrahandsuthyrning och påminnelser	35 395	13 900
Försäkringsersättningar	158 194	0
Summa övriga rörelseintäkter	239 304	77 082

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-162 370	-82 504
Reparationer	-262 269	-51 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 700	-227 485
Arrendeavgifter	-1 065	-1 000
Försäkringspremier	-160 809	-139 109
Kabel- och digital-TV	-87 762	-109 617
Pcb/Radonsanering	-35 625	-2 242
Återbäring från Riksbyggen	1 800	13 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 007
Serviceavtal	-802	-3 122
Obligatoriska besiktningar (SBA och OVK)	-96 772	-5 250
Snö- och halkbekämpning	-94 658	-11 921
Statuskontroll	0	-158 750
Förbrukningsinventarier	-8 323	-2 398
Vatten	-501 559	-495 151
Fastighetsel	-280 604	-242 583
Uppvärmning	-1 245 244	-1 101 008
Sophantering och återvinning	-156 237	-156 786
Trädgårdsskötsel och fastighetsskötsel (nytt avtal)	-412 245	-42 258
Summa driftskostnader	-3 741 246	-2 825 974

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 171 027	-1 440 976
Lokalkostnader	-909	-760
IT-kostnader	-10 643	-1 343
Arvode, yrkesrevisorer	-26 965	-21 644
Övriga förvaltningskostnader	-35 338	-37 325
Kreditupplysningar	-2 247	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 169	-20 349
Kontorsmateriel	-2 805	-479
Medlems- och föreningsavgifter	-6 345	-6 345
Konsultarvoden	0	-48 750
Bankkostnader	-5 855	-5 263
Övriga externa kostnader /konsultationer kring avtal	-9 000	0
Summa övriga externa kostnader	-1 290 302	-1 583 456

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden *(22/23)	-90 750	-143 687
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 400	-18 050
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader *(22/23)	-19 561	-47 260
Summa personalkostnader	-122 311	-208 997

* Personalkostnaderna är något högre då den innehåller personalkostnader för både 2021/2022 utbetalda i september 2022, samt personalkostnader 2022/2023 som har inte blivit utbetalda per 2023-06-30.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar standardförbättringar	-800 396	-800 396
Avskrivning inventarier och verktyg	-15 023	-3 030
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-815 420	-803 426

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek.förening	0	4 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 140



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	905	32 040
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	158 594	49 473
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	26	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	102
Övriga ränteintäkter Skatteverket	236	210
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	159 813	81 824

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 895	-109 606
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 895	-109 606

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 554 463	5 554 463
Mark	445 000	445 000
Standardförbättring	37 272 150	37 272 150
	43 271 613	43 271 613
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 271 613	43 271 613

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 554 463	-5 554 463
Standardförbättringar	-23 473 736	-22 673 339
	-29 028 199	-28 227 802

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-800 396	-800 396
	-800 396	-800 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-29 828 595	-29 028 198
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	13 443 018	14 243 504
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	445 000	445 000
Standardförbättringar	12 998 018	13 798 504



Taxeringsvärden

Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	1 297 000	1 297 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>68 679 000</i>	<i>68 679 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 618 000</i>	<i>29 618 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 150	15 150
	15 150	15 150
Årets anskaffningar		
Laddboxar 16 st	367 700	0
Bidrag Naturvårdsverket 50%	-183 850	0
	183 850	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 000	15 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-6 060	-3 030
	-6 060	-3 030
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 023	-3 030
	-15 023	-3 030
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 083	-6 060
	-21 083	-6 060
Restvärde enligt plan vid årets slut	177 917	9 090
Varav		
Inventarier och verktyg	177 917	9 090

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Totalt 414 st garantikapitalbevis á 500kr i RB Intresse föreningen	207 000	207 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	207 000	207 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	54 467	55 362
Förutbetalda försäkringspremier	87 254	73 556
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 531	365 982
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 352	26 416
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	224
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 577	10 802
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 181	532 341

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	3 350 957	2 491 468
Företagskonto /swish konto hos Swedbank	3 675	1 313
Transaktionskonto Swedbank	1 681 816	1 793 507
Summa kassa och bank	5 036 448	4 286 288

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	5 725 000	9 030 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 875 000	-5 005 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 250 000	3 225 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,55%	2024-01-25	1 305 000,00	0,00	1 305 000,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2024-02-23	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00	0,00
SWEDBANK	1,14%	2025-04-25	2 075 000,00	0,00	100 000,00	1 975 000,00
SWEDBANK	1,04%	2025-08-25	1 750 000,00	0,00	500 000,00	1 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2027-01-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			9 030 000,00	0,00	3 305 000,00	5 725 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de närmaste fem åren är 3 000 000 kr. Resterande skuld på 2 725 000 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 ett lån: (Swedbank) lån om 1 975 000 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	25 828	32 095
Upplupna räntekostnader	3 249	8 858
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 700	14 785
Upplupna elkostnader	18 795	17 784
Upplupna värmekostnader	63 110	52 679
Upplupna kostnader för renhållning	12 886	12 727
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	102 150	102 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 345	59 751
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 660	554 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	849 723	878 219

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	24 002 300	24 002 300



Styrelsens underskrifter

Ort och datum framgår av den elektroniska signaturen.

Gunnar Johansson

Karl Petersson

Camilla Niklasson

Anna Mattsson

Martin Karlsson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ingela Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530231603

Dokument

Årsredovisning per 240630
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-25 10:09:52 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-10-29 11:52:26 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se
+46702739942

Signerare

Anna Matsson (AM)
mattsson.anna.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MATTSSON"
Signerade 2024-10-28 08:46:10 CET (+0100)

Camilla Niklasson (CN)
camillaniklasson60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA NIKLASSON"
Signerade 2024-10-29 08:56:56 CET (+0100)

Gunnar Johansson (GJ)
gunnar@bmkuddevalla.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR JOHANSSON"
Signerade 2024-10-27 17:49:36 CET (+0100)

Ingela Johansson (IJ)
ingelaulf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA JOHANSSON"
Signerade 2024-10-28 16:06:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530231603

Karl Petersson (KP)
kalle.petersson@curator.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL JONAS PETERSSON"
Signerade 2024-10-25 10:13:55 CEST (+0200)

Martin Karlsson (MK)
martin.karlsson.martin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MARTIN KARLSSON"
Signerade 2024-10-25 10:26:06 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2024-10-29 11:52:26 CET (+0100)

Lise-Lotte Johansson (LJ)
Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISELOTTE JOHANSSON"
Signerade 2024-10-25 12:39:22 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden i Uddevalla

Org.nr 758500-1493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Iden 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ingela Johansson
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."

INGELA JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9c1ae5b7b7172c[...]Jab64969674161

IP: 62.20.xxx.xxx

2024-10-28 16:43:19 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-29 10:54:28 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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 Iden i Uddevalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Iden 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

