

Årsredovisning

RB BRF Kören i
Uddevalla
Org nr: 758500-2343

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla Kommun.

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

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

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

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	68
Antal garage	196

Total tomtarea	60 081 m ²
Bostäder bostadsrätt	19 985 m ²
Total lokalarea	547 m ²
Årets taxeringsvärde	221 538 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	221 538 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 331 tkr och planerat underhåll för 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmsta 30 åren på 113 930 tkr (185kr/år/m²). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utförda investeringar och underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

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



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marit Tyft	Ordförande	2024
Mohammad Jawshani	Vice ordförande	2024
Annelie Grönberg	Sekreterare	2025
Björn Carlsson	Ledamot	2025
Carina Närbo, avgått 2024-06-13	Ledamot	2024
Gustav Thorin	Ledamot Riksbyggen	2024

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

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

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

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

Årsavgifterna 2023/2024 uppgår i genomsnitt till 871 kr/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 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

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

* obligatoriska nyckeltal

KOSTNADSUTVECKLING



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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



Resultaträkning

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



Balansräkning

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



Balansräkning

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



Kassaflödesanalys

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

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme	Linjär	100	2070
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50	Fullt avskriven
Värme	Linjär	50	Fullt avskriven
El	Linjär	40	2050
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2030
Fasad	Linjär	60	2030
Köksinredning	Linjär	30	2030
Yttertak	Linjär	57	2023, utrangerats 2023
Nytt yttertak, klart 2023	Linjär	30	2053
Ventilation	Linjär	25	Fullt avskriven
Styr- och övervakning	Linjär	15	2030
Restpost	Linjär	50	Fullt avskriven

Standardförbättringar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50	2055
Ränndalar och elslingor (elslingor utrangerades 2023)	Linjär	16	2027
Fönster	Linjär	60	2078
Uteplats	Linjär	15	2030
Installation, Passersystem	Linjär	15	2036
Trafikbommar 3 st	Linjär	20	2041
Nya elslingor, klart 2023	Linjär	15	2038

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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



Not 4 Driftskostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, räändalar och yttertak	-	-379 703
Summa övriga rörelsekostnader	-	-379 703

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 294 543	21 294 543
Överbyggnad p-däck	1 688 309	1 688 309
Injustering värmesystem	575 488	575 488
Stam- och badrumsrenovering	72 274 819	72 274 819
Räändalar och elslingor	3 180 000	3 180 000
Markanläggning	148 298	148 298
Fönster	32 600 000	32 600 000
Tak	12 585 273	-
Elslingor	750 000	-
	145 096 730	131 761 457
Årets anskaffningar*		
Tak	-	14 650 000
Elslingor	-	750 000
	-	15 400 000

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

Avyttringar och utrangeringar

Yttertak	-	-2 064 727
	-	-2 064 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 096 730	145 096 730



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

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

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering	-	1 685 023
	-46 712 206	-44 121 136

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-43 819 204	-46 712 206
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

95 491 522 98 384 524

Varav

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

Taxeringsvärden

Bostäder	219 800 000	219 800 000
Lokaler	1 738 000	1 738 000

Totalt taxeringsvärde

221 538 000 221 538 000

varav byggnader

156 738 000 156 738 000

varav mark

64 800 000 64 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

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



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

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

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 15 Kassa och bank

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



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabellen nedan anges i hela kronor.

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

*Senast kända räntesatser

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

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marit Tyft

Annelie Grönberg

Mohammad Jawshani

Gustav Thorin

Björn Carlsson

Daniel Juhlin, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530692201

Dokument

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

Initierare

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

Signerare

Marit Tyft (MT)
tyftmarit1@gmail.com



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

Annelie Grönberg (AG)
greenberg30@hotmail.com



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

Mohammad Jawshani (MJ)
mjawshani@gmail.com



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

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



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



Verifikat

Transaktion 09222115557530692201

Björn Carlsson (BC)
carlsson1934@telia.com



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

Daniel Juhlin (DJ)
danielguhlin@gmail.com



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

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



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

Jörgen Andersson (JA)
jorgena007@gmail.com



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

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Kören i Uddevalla

Org.nr 758500-2343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Kören i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde & Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

JÖRGEN ANDERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7d5bd1a2f556c0[...]7468f51ef315d

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-11-01 18:25:51 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-11-04 07:21:37 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Kören i Uddevalla

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

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

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

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

