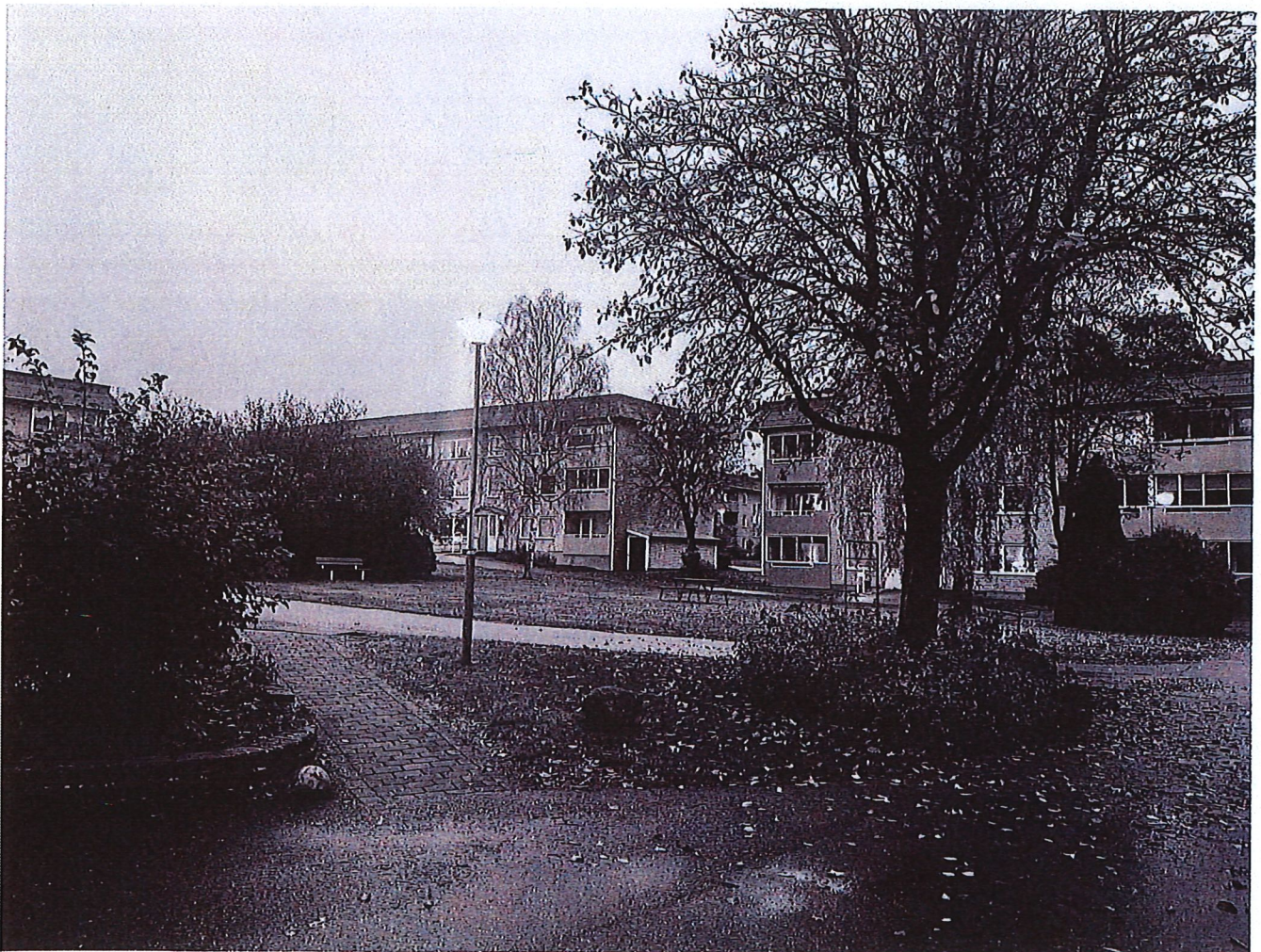

Årsredovisning

RB BRF Kören i
Uddevalla
Org nr: 758500-2343

2021-07-01 – 2022-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2021-07-01 till 2022-06-30

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 efter fondförändring visar ett överskott med 2 715 tkr (fg år ett överskott med 252 tkr).

Driftkostnaderna totalt i föreningen ligger i nivå med föregående år. Tv- och bredbandsavgifterna har minskat eftersom föreningen bytte leverantör f.g.år och då fick en tillfälligt högre kostnad pgav bytet, fastighetsel- och vattenkostnaderna har ökat något jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 257% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 380 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. *Je*

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	108
3 rum och kök	132
4 rum och kök	12
Summa	267
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal förråd och lokaler	68
Antal parkeringsplatser och garage	196

Total tomtarea	60 081 m ²
Total bostadsarea	19 985 m ²
Total lokalarea	547 m ²
Årets taxeringsvärde	221 538 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	209 866 000 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 289 tkr och planerat underhåll för 420 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 23 721 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2022/2023 uppgår till 500 tkr. Föreningens fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 16 912 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda investeringar och underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2006/2007
Ränndalar och elslingor	2011
Fönster	2018

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	169 866
Huskropp utvändigt	250 000 <i>De</i>

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-11-23 och därpå följande konstituerande styrelsemöte hade styrelsen fram till extra föreningsstämma 2022-03-08 följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m 2022-03-07
Roy Rindestrand	Ordförande	2022-03-07
Marit Tyft	Sekreterare	2022-03-07
Agneta Magnusson	Vice ordförande	2022-03-07
Björn Carlsson	Ledamot	2022-03-07
Per Olof Karlsson	Ledamot	2022-03-07
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2022-03-07

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m 2022-03-07
Suppleant	2022-03-07
Suppleant	2022-03-07
Suppleant Riksbyggen	2022-03-07

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2022
Jörgen Andersson	Förtroendevald revisor	2022

På extrastämma föreningsstämma 2022-03-08 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat fr.o.m 2022-03-08 t.o.m ordinarie stämma 2022
Marit Tyft	Ordförande	2022
Mohammad Jawshani	Vice ordförande	2022
Annelie Grönberg	Sekreterare	2023
Björn Carlsson	Ledamot	2023
Carina Närbo	Ledamot	2022
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter


Uppdrag	Mandat fr.o.m 2022-03-08 t.o.m ordinarie stämma 2022
Suppleant	2023
Suppleant	2022
Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2022
Jörgen Andersson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma 2022
2022
2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat ett projekt med att utföra omläggning av taken till en kostnad av 15 900 tkr. Projektet beräknas att vara klart i december 2022 och kommer att finansieras dels genom egna medel med 7 900 tkr samt ny upplåning med 8 000 tkr (5 000 tkr har upplånats i juni månad 2022 och 3 000 tkr kommer att upplånas i oktober 2022). Projektet kommer när det är klart att tillgångsföras och läggas på avskrivningsplan 30 år.

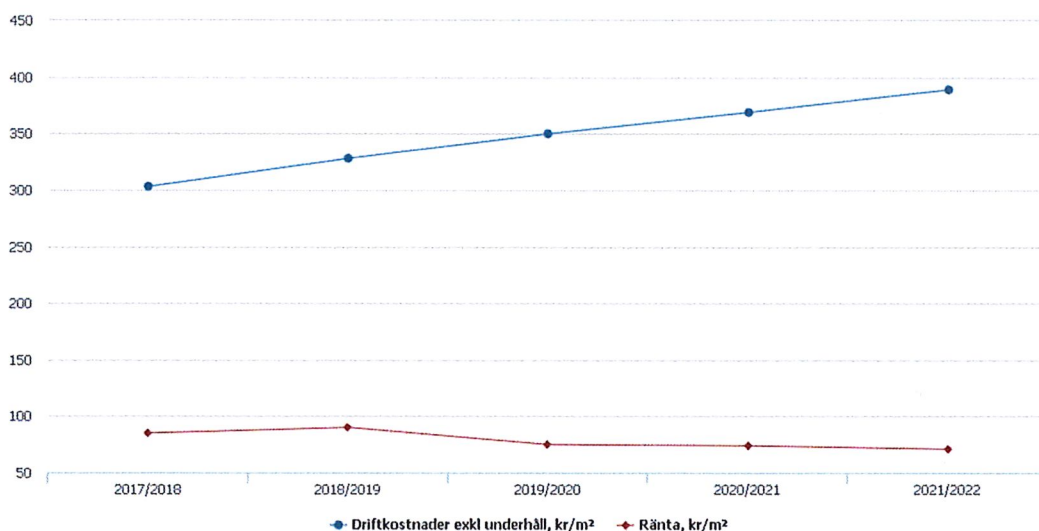
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 344 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 834 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	17 836	17 398	17 242	16 929	16 523
Resultat efter finansiella poster	2 795	2 447	2 521	3 085	2 923
Balansomslutning	112 215	105 335	105 536	104 751	92 382
Soliditet %	20	18	16	14	12
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	213	257	204	198	104
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	82	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	834	818	806	790	769
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	389	369	350	328	303
Ränta, kr/m ²	71	74	75	90	95
Lån, kr/m ²	4 174	4 039	4 156	4 278	3 660

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 749 882	16 831 851	-1 840 089	2 446 945
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 446 945	-2 446 945
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-419 866	419 866	
Årets resultat				2 795 034
Vid årets slut	1 749 882	16 911 985	526 722	2 795 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	606 856
Årets resultat	2 795 034
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	419 866
Summa	3 321 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 321 755**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 835 835	17 398 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 042	96 939
Summa rörelseintäkter		17 923 877	17 495 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 403 293	-8 177 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 555 663	-2 513 410
Personalkostnader	Not 6	-239 365	-237 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 584 924	-2 701 332
Summa rörelsekostnader		-13 783 244	-13 629 391
Rörelseresultat		4 140 633	3 865 756
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		73 632	73 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 398	27 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 460 629	-1 519 642
Summa finansiella poster		-1 345 599	-1 418 811
Resultat efter finansiella poster		2 795 034	2 446 945
Årets resultat		2 795 034	2 446 945
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-2 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		419 866	605 414
Årets resultat efter fondförändring		2 714 900	252 359

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 955 299	88 828 866
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 001 358	1 693 131
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	8 375 000	19 585
Summa materiella anläggningstillgångar		96 331 658	90 541 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	767 000	767 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		767 000	767 000
Summa anläggningstillgångar		97 098 658	91 308 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		400	24 737
Övriga fordringar		14 278	13 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 496 175	1 238 438
Summa kortfristiga fordringar		1 510 853	1 277 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 605 764	12 749 246
Summa kassa och bank		13 605 764	12 749 246
Summa omsättningstillgångar		15 116 617	14 026 414
Summa tillgångar		112 215 276	105 334 996

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 749 882	1 749 882
Fond för yttre underhåll		16 911 986	16 831 851
Summa bundet eget kapital		18 661 868	18 581 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		526 722	-1 840 089
Årets resultat		2 795 034	2 446 945
Summa fritt eget kapital		3 321 755	606 856
Summa eget kapital		21 983 623	19 188 589
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 736 822	68 981 930
Summa långfristiga skulder		48 736 822	68 981 930
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 960 108	13 952 772
Leverantörsskulder		2 494 792	944 090
Skatteskulder		7 318	34 700
Övriga skulder		-	263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 032 613	2 232 652
Summa kortfristiga skulder		41 494 831	17 164 477
Summa eget kapital och skulder		112 215 276	105 334 996

Je

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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	2027
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
Rännदार och elslingor	Linjär	16	2027
Fönster	Linjär	60	2078
Uteplats	Linjär	15	2030
Installation, Passersystem	Linjär	15	2036
Trafikbommar 3 st	Linjär	20	2041

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 669 584	16 343 751
Hyror, lokaler	74 168	74 168
Hyror, garage	467 892	469 856
Hyror, p-platser	15 840	15 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-977	-138
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 957	-9 372
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-770	-110
Bränsleavgifter, bostäder	324	162
Elavgifter	617 731	504 051
Summa nettoomsättning	17 835 835	17 398 208

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	65 366	63 319
Fakturerade kostnader	-	180
Övriga rörelseintäkter	22 676	33 440
Summa övriga rörelseintäkter	88 042	96 939

Not 4. Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-419 866	-605 414
Reparationer	-288 932	-248 649
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-422 953	-420 213
Tomträttsavgäld	-964 315	-853 575
Försäkringspremier	-315 532	-286 351
Kabel- och digital-TV	-760 050	-1 086 521
Återbäring från Riksbyggen	27 100	24 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 138	-2 673
Serviceavtal	-27 948	-26 618
Obligatoriska besiktningar	-	-88 657
Bevakningskostnader	-6 090	-5 760
Snö- och halkbekämpning	-14 671	-
Förbrukningsinventarier/material	-90 264	-83 565
Fordons- och maskinkostnader	-79 375	-52 188
Vatten	-1 328 897	-1 006 275
Fastighetsel	-1 627 422	-1 354 252
Uppvärmning	-1 881 362	-1 857 357
Sophantering och återvinning	-198 579	-195 158
Förvaltningsarvode drift	-	-28 715
Summa driftskostnader	-8 403 293	-8 177 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 374 387	-2 341 242
Lokalkostnader	-1 520	-
IT-kostnader	-3 039	-7 717
Arvode, yrkesrevisor	-26 788	-25 319
Övriga förvaltningskostnader	-61 101	-35 189
Kreditupplysningar	-604	-422
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 778	-44 363
Kontorsmateriel	-15 814	-22 485
Telefon och porto	-15 838	-19 258
Medlems- och föreningsavgifter	-12 549	-12 549
Bankkostnader	-2 146	-2 616
Övriga externa kostnader	-2 100	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-2 555 663	-2 513 410

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-96 608	-95 200
Sammanträdesarvoden	-101 430	-99 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 814	-6 024
Sociala kostnader	-34 513	-31 923
Summa personalkostnader	-239 365	-237 607

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-188 839	-321 334
Avskrivning Markanläggningar	-9 887	-9 887
Avskrivning Markinventarier	-22 743	-1 814
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 241 385	-2 241 385
Avskrivning Maskiner och inventarier	-441	-5 283
Avskrivning Installationer	-121 630	-121 630
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 584 924	-2 701 332

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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
Rännदार och elslingor	3 180 000	3 180 000
Markanläggning	148 298	148 298
Fönster	32 600 000	32 600 000
	131 761 457	131 761 457
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 761 457	131 761 457
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 104 184	-15 782 850
Överbyggnad p-däck	-1 688 309	-1 688 309
Injustering värmesystem	-575 488	-575 488
Stam- och badrumsrenovering	-21 275 849	-19 775 334
Rännदार och elslingor	-2 039 582	-1 839 791
Fönster	-1 623 318	-1 082 239
Markanläggning	-59 318	-49 431
	-43 366 047	-40 793 442
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-188 839	-321 334
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-1 500 515	-1 500 515
Årets avskrivning rännदार och elslingor	-199 791	-199 791
Fönster	-541 079	-541 079
Markanläggning	-9 887	-9 887
	-2 440 111	-2 572 606
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 806 159	-43 366 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 955 299	88 395 410

Varav

Byggnader	5 001 520	5 190 359
Stam- och badrumsrenovering	49 498 454	50 998 969
Rännalar och elslingor	940 628	1 140 419
Fönster	30 435 603	30 976 682
Markanläggningar	79 094	88 981

Taxeringsvärden

Bostäder	219 800 000	206 800 000
Lokaler	1 738 000	3 066 000
Totalt taxeringsvärde	221 538 000	209 866 000
<i>varav byggnader</i>	<i>156 738 000</i>	<i>145 066 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 800 000</i>	<i>64 800 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 222 294	2 787 024
	3 222 294	2 787 024
Årets anskaffningar		
Markinventarier, 3 st bommar	19 585	435 270
	19 585	435 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 241 879	3 222 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 095 707	-966 980
	-1 095 707	-966 980
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-441	-5 283
Installationer	-121 630	-121 630
Markinventarier	-22 743	-1 814
	-144 814	-128 727
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 240 521	-1 095 707
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 240 521	-1 095 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 001 358	2 126 587
Varav		
Inventarier och verktyg	0	441
Installationer	1 571 060	1 692 690
Bilar och andra transportmedel	430 299	433 456

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	19 585	-
Årets förändring markinventarier	-19 585	19 585
Årets tillkommande omläggning av tak	8 375 000	-
Vid årets slut	8 375 000	19 585

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	767 000	767 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	767 000	767 000

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
Bostadsrättslägenheter *	-	-
<i>* Avser innehav av 2 stycken lägenheter varav en används som styrelserum/fastighetsskötarexpedition och en som övernattningslägenhet.</i>		
Summa övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 556	13 403
Förutbetalda försäkringspremier	157 739	157 793
Förutbetalt förvaltningsarvode	598 449	588 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 657	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 775	10 183
Förutbetald tomträttsavgäld	496 000	468 315
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 496 175	1 238 438

Not 14 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	7 292 856	9 460 402
Transaktionskonto	6 312 908	3 288 844
Summa kassa och bank	13 605 764	12 749 246

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	85 696 930	82 934 702
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 571 108	-2 237 772
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 389 000	-11 715 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 736 822	68 981 930

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,54%	2022-11-25	10 100 000,00	0,00	600 000,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,98%	2023-01-25	14 312 500,00	0,00	250 000,00	14 062 500,00
SWEDBANK	1,77%	2023-02-24	12 104 500,00	0,00	214 000,00	11 890 500,00
SWEDBANK	3,89%	2025-06-18	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,03%	2026-08-25	12 045 000,00	0,00	330 000,00	11 715 000,00
SWEDBANK	1,63%	2027-04-23	2 839 254,00	0,00	83 772,00	2 755 482,00
SWEDBANK	2,17%	2028-11-24	23 760 000,00	0,00	660 000,00	23 100 000,00
SWEDBANK	1,64%	2030-01-25	7 748 448,00	25 000,00	100 000,00	7 673 448,00
Summa			82 909 702,00	5 025 000,00	2 237 772,00	85 696 930,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 571 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 284 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 72 841 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 tre lån om 34 389 tkr 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna arvoden	57 867	203 684
Upplupna sociala avgifter	11 685	31 347
Upplupna räntekostnader	285 544	294 804
Upplupna elkostnader	134 270	99 613
Upplupna värmekostnader	84 084	91 050
Upplupna kostnader för renhållning	15 424	15 065
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	-	63 218
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 218	38 746
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 414 520	1 392 126
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 032 613	2 232 652

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Företagsinteckning	91 020 000	91 020 000

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 22-10-20

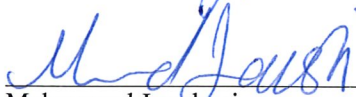
Ort och datum



Marit Tyft



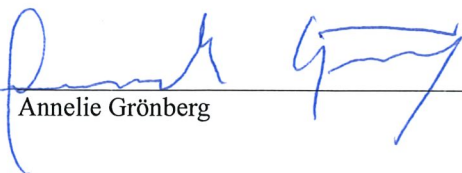
Björn Carlsson



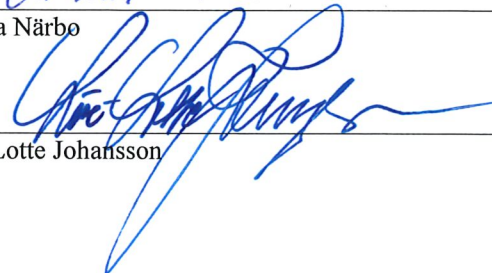
Mohammad Jawshani



Carina Närbo

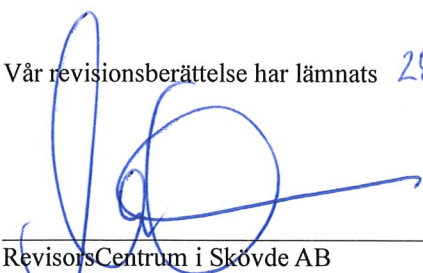


Annelie Grönberg

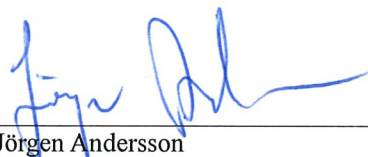


Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 oktober 2022



RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Jörgen Andersson
Förtroendevald revisor



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 2021-07-01-2022-06-30.

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 2022 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/ans* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2021-07-01-2022-06-30 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Signaturen 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: 19630218xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-10-27 12:09:59 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-10-28 08:24:39 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 läst 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/validate>

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, arvas 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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

