

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Uddevallahus 8  
Org nr: 758500–1469





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 8 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-12-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat efter fondförändring visar på ett överskott på 930 tkr (fg år 835 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för underhåll och ökade elkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a amortering. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 93%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkors ändras, 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 150% till 180%

I resultatet ingår avskrivningar med 2 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 546 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 200 st lägenheter samt 9 st uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-64.

Fastigheternas adress är Fritjof Nansensväg i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	19
2 rum och kök	115
3 rum och kök	63
4 rum och kök	3
<b>Totalt</b>	<b>200</b>

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	2
Antal MC garage	16
Antal garage	9
Antal p-platser utan el	191
Antal p-platser med laddstolpar	10

Total tomtarea	28 225 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	11 828 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 200 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	131 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 592 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
El	Luleå Energi
Hissar	Curator
TV-leverans	Tele 2
Parkeringsövervakning	City Park
Förvaltning	Riksbyggen
Årskontroll av brandredskap	Uddevalla Brandservice
Årskontroll av nödbelysning	Fyrstads El
Bredband	Telia 

### 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 95tkr och planerat underhåll för 134tkr. 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 våren 2022 och visar på ett underhållsbehov på 21 067tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 264tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2022/2023 uppgår till 1 264 tkr. Föreningens fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 17 466 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar och badrum	2011
Fönster och dörrar	2016/2017
Huskropp utvändigt	2016/2017
Takläggning FNV 2	2018
Markytor, p-platser	2019/2020

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	34 494
Installationer	18 769
Huskropp utvändigt	46 875
Garage och p-platser	22 195
Övrigt	11 544

#### Planerat underhåll

	År
Hissar	Vid behov
Fasadarbeten	2022-2025 <i>je</i>

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Dahl	Ordförande	2022
Irene Börjesson	Sekreterare	2023
Ulf Rogmalm	Vice ordförande	2023
Per Olof Andreasson	Ledamot	2023
Kent Olsson	Ledamot	2023
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Andersson	Suppleant	2023
Jaana Järvalto	Suppleant	2022
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Anders Karlsson huvudansvarig revisor		
Tillägg: Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor	2022
Eva Johansson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paula Nordgren	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Olsson	2022
Peter Gustafsson	2022
Ellen Göransson	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Parkeringsdäck samt ytterligare parkeringsplatser har färdigställts under detta år. Föreningen förfogar nu över 201 parkeringsplatser, varav 9 varmgarage. 10 parkeringsplatser har utrustats med laddstolpar för elbilar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

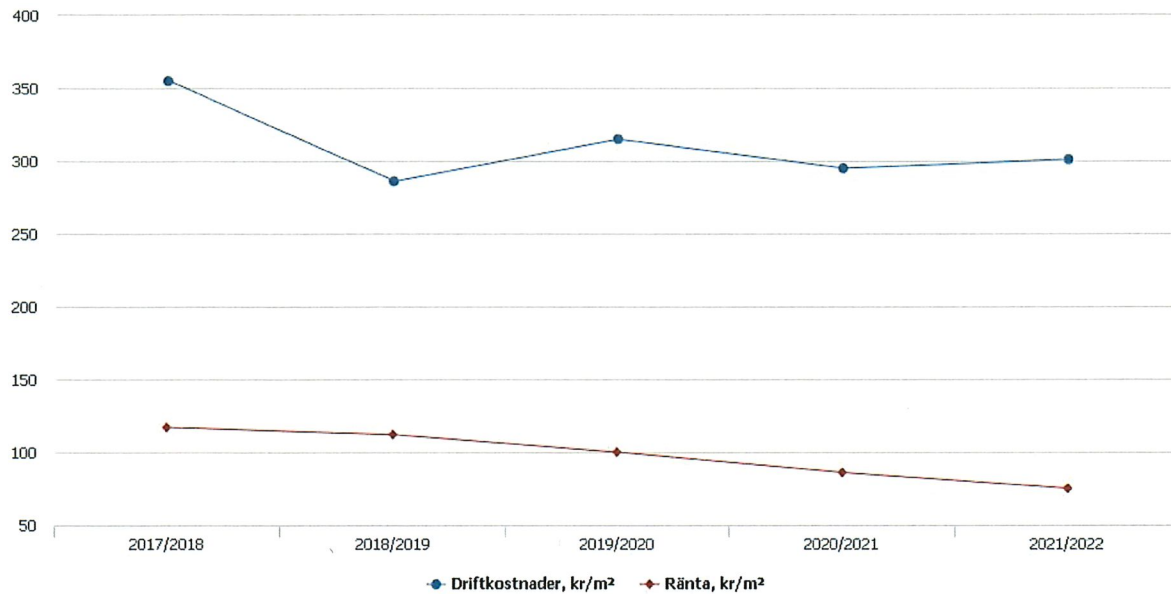
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-10-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2021/2022 uppgår i genomsnitt till 844 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	11 143	10 743	10 630	10 645	11 046
Resultat efter finansiella poster	2 060	1 894	1 558	1 887	1 025
Balansomslutning	105 824	99 755	99 662	102 895	103 303
Soliditet %	22	21	19	17	15
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	93	39	-	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	180	150	160	211	167
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	844	854	856	856	855
Driftkostnader, kr/m² *	301	295	315	286	355
Ränta, kr/m² *	75	86	100	112	117
Underhållsfond, kr/m² *	1 341	1 254	1 216	1 100	1 016
Lån, kr/m² *	6 228	5 820	6 229	6 417	6 601

\*Beräkningsgrund lokalyta har uppdaterats fr o m räkenskapsåret 2019/2020 vilket medför att jämförelsen i ovan markerade nyckeltal ej blir jämförbara med tidigare år.

**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 i procent av balansomslutningen. *See*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 545	597 877	16 335 860	1 538 418	1 894 403
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 894 403	-1 894 403
Reservering underhållsfond			1 264 000	-1 264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-133 877	133 877	
Årets resultat					2 059 977
Vid årets slut	721 545	597 877	17 465 983	2 302 698	2 059 977

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 432 821
Årets resultat	2 059 977
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 877
<b>Summa</b>	<b>4 362 675</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 362 675**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 142 975	10 743 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	527 251	558 542
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 670 226</b>	<b>11 301 652</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 877 546	-3 841 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 139 453	-1 917 328
Personalkostnader	Not 6	-180 759	-298 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 485 826	-2 287 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 683 584</b>	<b>-8 344 908</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 986 642</b>	<b>2 956 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	38 208	38 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 390	17 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-986 263	-1 117 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-926 665</b>	<b>-1 062 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 059 977</b>	<b>1 894 403</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 059 977</b>	<b>1 894 403</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning i underhållsfond		-1 264 000	-1 123 000
Ianspråktagande av underhållsfond		133 877	63 400
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>929 854</b>	<b>834 803</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	99 131 193	90 712 815
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	182 962	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	807 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 314 155</b>	<b>91 520 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	398 000	398 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 000</b>	<b>398 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 712 155</b>	<b>91 918 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 841	2 925
Övriga fordringar	Not 15	96 890	23 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	253 794	721 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>354 525</b>	<b>747 918</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 757 559	7 089 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 757 559</b>	<b>7 089 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 112 084</b>	<b>7 837 390</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>105 824 239</b>	<b>99 755 876</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 319 422	1 319 422
Fond för yttre underhåll		17 465 983	16 335 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 785 405</b>	<b>17 655 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 302 698	1 538 418
Årets resultat		2 059 977	1 894 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 362 675</b>	<b>3 432 821</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 148 080</b>	<b>21 088 102</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	76 145 925	58 374 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 145 925</b>	<b>58 374 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 993 750	17 447 500
Leverantörsskulder		182 287	1 593 188
Skatteskulder		28 841	4 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 325 356	1 247 540
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 530 235</b>	<b>20 293 098</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>105 824 239</b>	<b>99 755 876</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

### 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.

### Underhåll / Underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### 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 *Je*

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	70
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	55
Köksinredning	Linjär	35
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fasader	Linjär	40
Balkonger	Linjär	33
Fjärrvärme	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	60
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	40
P-däck	Linjär	30
Elanslutning till p-däck	Linjär	10
P-platser	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	15
IMD router till laddstolpar	Linjär	5
Datorer	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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	9 978 048	10 098 806
Hyror, lokaler	235 332	186 116
Hyror, garage	74 828	59 005
Hyror, p-platser	285 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 838	-3 409
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 666	-3 540
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 840	0
Bränsleavgifter, bostäder	0	15 855
Vattenavgifter	298 498	192 829
Elavgifter	298 613	197 448
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 142 975</b>	<b>10 743 110</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	426 000	373 950
Balkonginglasning *	0	101 238
Övriga ersättningar	53 327	62 781
Fakturerade kostnader	0	1 080
Övriga rörelseintäkter	47 924	19 493
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>527 251</b>	<b>558 542</b>

\*Balkonginglasning togs bort fr o m 2020-10-01 då dem anses vara betalda.

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-133 877	-63 400
Reparationer	-94 680	-246 836
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-331 429	-307 459
Försäkringspremier	-210 222	-195 237
Kabel- och digital-TV	-506 050	-463 971
Återbäring från Riksbyggen	21 700	21 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 580
Serviceavtal	9 350	-7 145
Obligatoriska besiktningar	-16 797	-9 190
Bevakningskostnader	0	-3 894
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 205	-2 778
Snö- och halkbekämpning	-17 019	0
Förbrukningsinventarier	-5 600	-31 544
Vatten	-520 539	-563 839
Fastighetsel	-691 322	-560 930
Uppvärmning	-1 225 917	-1 248 370
Sophantering och återvinning	-138 552	-129 425
Förvaltningsarvode drift	-15 424	-19 544
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 877 546</b>	<b>-3 841 042</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 978 850	-1 765 757
Lokalkostnader	-3 700	0
IT-kostnader	0	-795
Arvode, yrkesrevisorer	-32 644	-37 469
Övriga förvaltningskostnader	-19 346	-19 917
Kreditupplysningar	-619	-3 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 488	-56 419
Kontorsmateriel	-1 802	-7 908
Telefon och porto	0	-3 874
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-173
Medlems- och föreningsavgifter	-9 795	-9 400
Konsultarvoden	0	-3 860
Bankkostnader	-3 413	-1 823
Advokat och rättegångskostnader	0	-900
Övriga externa kostnader	-31 797	-5 331
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 139 453</b>	<b>-1 917 328</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Styrelsearvoden *	-52 000	-102 000
Sammanträdesarvoden *	-34 300	-65 200
Övriga ersättningar	-1 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare *	-65 000	-85 400
Övriga kostnadsersättningar	-12 222	-22 060
Sociala kostnader *	-15 637	-24 249
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-180 759</b>	<b>-298 909</b>

\*Personalkostnader redovisade i bokslutet per 2021-06-30 avser styrelsearvode för 2019/2020 utbetalda i juli 2020, samt styrelsearvode för 2020/2021 som är utbetalda i juli 2021.

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-56 418	-39 212
Avskrivning Markanläggningar	-112 445	-85 078
Avskrivning Anslutningsavgifter	-4 875	0
Avskrivning Standardförbättringar	-2 303 018	-2 163 337
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 070	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 485 826</b>	<b>-2 287 628</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek.förening	38 208	38 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 208</b>	<b>38 208</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	21 066	16 429
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	324	602
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 390</b>	<b>17 031</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-973 763	-1 117 580
Övriga finansiella kostnader ny fastighetsvärdering	-12 500	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-986 263</b>	<b>-1 117 580</b>

*Je*

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 891 291	9 140 482
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar ombyggnad	114 277 903	114 277 903
Markanläggning	3 900 707	3 303 617
	<b>128 438 486</b>	<b>127 090 587</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Ombyggnad ventilation	0	750 809
P-däck Färöarna 1	10 600 644	0
Anslutningsavgift el till p-däck	97 500	0
Nya p-platser	196 900	597 090
	<b>10 895 044</b>	<b>1 347 899</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>139 333 530</b>	<b>128 438 486</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 430 869	-7 391 657
Ack avskrivn. standardförbättringar	-29 218 642	-27 055 304
Ack avskrivn. på markanläggningar	-1 076 160	-991 081
	<b>-37 725 671</b>	<b>-35 438 042</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnader	-61 293	-39 212
Standardförbättringar	-2 303 018	-2 163 337
Markanläggningar	-112 445	-85 078
	<b>-2 476 756</b>	<b>-2 287 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-40 202 427</b>	<b>-37 725 669</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>99 131 193</b>	<b>90 712 815</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 496 629	2 460 422
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	93 553 878	85 059 261
Markanläggningar	2 712 102	2 824 547
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	128 972 000	121 172 000
Lokaler	2 611 000	1 420 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>131 583 000</b>	<b>122 592 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>92 037 000</i>	<i>83 424 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 546 000</i>	<i>39 168 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	14 111	14 111
Maskiner, gym	80 575	80 575
	<b>94 686</b>	<b>94 686</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg/ laddstolpar	180 585	0
Datorer	11 447	0
	<b>192 032</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>286 718</b>	<b>94 686</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-14 111	-14 111
Maskiner, gym	-80 575	-80 575
	<b>-94 686</b>	<b>-94 686</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner, gym	0	0
Inventarier och verktyg	-8 497	0
Datorer	-572	0
	<b>-9 069</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-94 686	-14 111
Inventarier och verktyg	-8 497	-80 575
Datorer	-572	0
	<b>-103 755</b>	<b>-94 686</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>182 962</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	172 087	0
Datorer	10 875	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-06-30	2021-06-30
Parkeringshus pågående nybyggnation	0	807 670
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>807 670</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-06-30	2021-06-30
796 kapitalbevis á 500kr i RB Intresseföreningen	398 000	398 000
<b>Summa andra långfristiga pappersinnehav</b>	<b>398 000</b>	<b>398 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	13 562	13 562
Momsfordringar	83 328	10 047
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>96 890</b>	<b>23 609</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 082	8 327
Förutbetalda försäkringspremier	105 202	105 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 539	486 181
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 377	121 856
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 595	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>253 794</b>	<b>721 384</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 648 576	5 597 265
Transaktionskonto	1 106 983	1 490 207
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 757 559</b>	<b>7 089 472</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	81 139 675	75 822 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 850 500	-2 392 500
Nästa års låneomförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 143 250	-15 055 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>76 145 925</b>	<b>58 374 675</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,79%	2021-12-28	0,00	1 062 500,00	1 062 500,00	0,00
SWEDBANK	1,49%	2021-12-28	2 575 000,00	-1 062 500,00	1 512 500,00	0,00
SWEDBANK	1,49%	2022-09-23	3 343 250,00	0,00	100 000,00	3 243 250,00
SEB	1,69%	2022-11-28	1 825 000,00	0,00	1 300 000,00	525 000,00
SEB	1,66%	2023-12-28	4 547 800,00	0,00	62 000,00	4 485 800,00
SEB	1,15%	2024-05-28	21 540 000,00	0,00	240 000,00	21 300 000,00
SEB	1,28%	2025-01-28	9 280 000,00	0,00	200 000,00	9 080 000,00
SBAB	0,93%	2025-08-15	3 886 125,00	0,00	120 500,00	3 765 625,00
SEB	0,97%	2025-12-28	12 670 000,00	0,00	195 000,00	12 475 000,00
SEB	0,76%	2026-01-28	16 155 000,00	0,00	180 000,00	15 975 000,00
SEB	0,79%	2026-07-28	0,00	10 500 000,00	210 000,00	10 290 000,00
<b>Summa</b>			<b>75 822 175,00</b>	<b>10 500 000,00</b>	<b>5 182 500,00</b>	<b>81 139 675,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 850 500 kr samt omförhandla 1 lån totalt 3 243 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Av den totala skulden förfaller 71 887 175 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 254	10 578
Upplupna räntekostnader	39 123	40 872
Upplupna elkostnader	59 312	51 644
Upplupna vattenavgifter	0	28 000
Upplupna värmekostnader	52 612	61 356
Upplupna kostnader för renhållning	11 392	10 667
Upplupna revisionsarvoden	26 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	162 500	140 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 711	11 967
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	958 453	872 055
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 325 356</b>	<b>1 247 540</b>

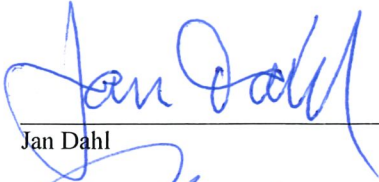
**Not Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Företagsinteckning	90 834 200	90 834 200

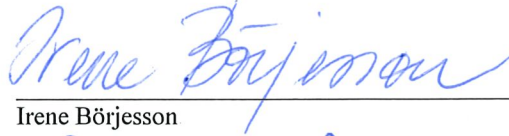
## Styrelsens underskrifter

UDDEVALLA 2022-10-21

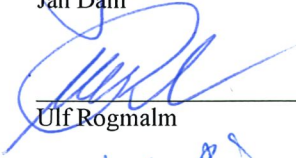
Ort och datum



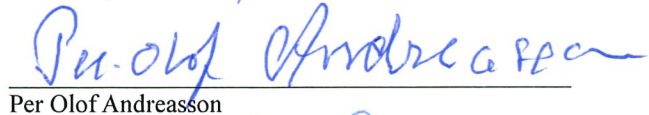
Jan Dahl



Irene Börjesson



Ulf Røgmalm



Per Olof Andreasson



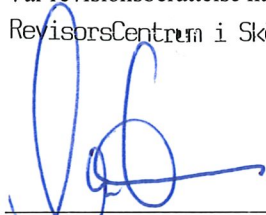
Kristian Bäckström



Kent Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 november 2022

RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström  
Auktoriserad revisor



Eva Johansson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Org.nr 758500-1469

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 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 ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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



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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Eva Johansson  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

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

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

## EVA JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19620625xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-11-11 10:26:39 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810901xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-11-11 10:28:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: NF60P-7IPZX-T2NPC-7UQ5H-JGE12-FI28J

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 tidsstäplat 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, 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, fastighetservice 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.

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# RBF Uddevallahus 8

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 8 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

