



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för HSB brf Ryd i Uddevalla

Org.nr: 758500-0776

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30




# STYRELSEN FÖR HSB BRF RYD I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0776

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2020-07-01 - 2021-06-30



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 267 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

**Styrelsens kommentarer**

---


	<b>Investeringsbehov</b> 154 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av det underhåll som behöver genomföras under de närmaste 10 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 10 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	--	--	--

**Styrelsens kommentarer**

---


Angivet belopp motsvarar den årliga avsättningen till underhållsfonden, (beräknat på 10 år).

---

	<b>Skuldsättning</b> 1 271 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	--------------------------------------	--	--	---


**Styrelsens kommentarer**

---

	<b>Räntekänslighet</b> 1,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

---


	<b>Energikostnad</b> 150 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

**Styrelsens kommentarer**

---




HSB – där möjligheterna bor

	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

**Styrelsens kommentarer**

---

	<b>Årsavgift</b> 737 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

---

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*



# HSB brf Ryd i Uddevalla

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ryd i Uddevalla, org.nr. 758500-0776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30, föreningens 75:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229). Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter Uddevalla Rydholm 6 byggdes 1945.

På fastigheten finns 1 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 5 trapphus med adresserna Strömstadsvägen 2 A - E.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	23 st	1 159 m <sup>2</sup>	Lokaler (br)	1 st	45 m <sup>2</sup>
3 r o k	7 st	564 m <sup>2</sup>			
4 r o k	2 st	251 m <sup>2</sup>	Garage	4 st	
5 r o k	1 st	116 m <sup>2</sup>	P-platser	25 st	
	33 st	2 090 m <sup>2</sup>			

2009-01-01 byggdes studentrum om till fyra bostadsrättslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 november 2020 med 9 deltagande medlemmar.

<b>Styrelsen och suppleanter</b>			Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter:</b>	Ulf Karlsson	ordförande	2021
	Matias Stårbeck	vice ordförande	2021
	Ulrika Engelbrektsson	sekreterare	2022
	Sefika Breitenberger		2021
	Birgitta Mannström		2022
	Ingrid Spetz		2022
	Arne Olsson		2022
	Sofia Bohm	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2021
	<b>Suppleanter:</b>	Anders Olausson	utsedd av HSB Norra Bohuslän

I tur att avgå är Ulf Karlsson, Matias Stårbeck, Sefika Breitenberger, Sofia Bohm och suppleanten Anders Olausson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisorer har varit Kajsa Hellberg vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, Matias Stårbeck, Ulrika Engelbrektsson, Birgitta Mannström och Arne Olsson, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Ulf Karlsson och Matias Stårbeck.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Ulf Karlsson och Arne Olsson som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

### Ekonomi

Föreningens resultat uppgår ett resultat 144 841 kr, jämfört med föregående år 479 241 kr.  
Efter fondförändring uppgår resultatet till 85 966 kr, jämfört med föregående år 200 455 kr.

### *Avgifter och hyror*

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 5%. Budgeten för 2021/22 uppvisar inget höjningsbehov.  
Årsavgifterna uppgår till kronor 737 kr/m<sup>2</sup> inklusive värme och varmvatten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll och investeringar

*Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:*

Målning av fönsterkarmar.

Underhåll av taksprång.

**Styrelsens stadgenliga fastighetsbesiktning har skett kontinuerligt.**

*Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:*

Inga större underhåll är planerade men löpande underhåll sker kontinuerligt.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 40 medlemmar och vid årets slut 39 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Årets förändring 1 st.

Under året har sex lägenhetsöverlåtelser skett.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Solbackevägens Samfällighetsförening i Uddevalla och har 37 st. andelar av 150 st. motsvarar 25 %.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020-07-01	2019-07-01	2018-07-01	2017-07-01	2016-07-01
	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning tkr	1 629	1 602	1 619	1 617	1 613
Rörelseresultat tkr	166	506	497	554	421
Resultat efter finansiella poster tkr	145	479	466	527	377
Soliditet	51%	47%	41%	34%	26%
Balansomslutning tkr	6 128	6 215	5 977	5 836	5 686
Fond yttre underhåll tkr	1 888	1 829	1 551	1 310	995
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	737	737	737	737	737
Låneskuld, tkr	2 715	3 015	3 315	3 615	4 740
Låneskuld per kvm (BOA+LOA)	1 271	1 442	1 586	1 729	2 268

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	51 097	0	1 829 409	591 792	479 241
Disposition enl. stämmobeslut				479 241	-479 241
Årets avsättning till underhållsfond			321 000	-321 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-262 125	262 125	
Årets resultat					144 841
Belopp vid årets slut	51 097	0	1 888 284	1 012 158	144 841

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserad resultat	1 012 158
Årets resultat	<u>144 841</u>
Summa överskott	1 156 999

*Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman*

Att balansera i ny räkning	1 156 999
----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





RESULTATRÄKNING		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 629 079	1 602 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 388	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 708 467</b>	<b>1 602 037</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-917 314	-686 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 967	-144 331
Underhåll enligt plan	Not 6	-262 125	-36 214
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 416	-70 203
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-162 239	-158 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 542 061</b>	<b>-1 096 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 406</b>	<b>505 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 101	5 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 666	-32 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 565</b>	<b>-26 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>144 841</b>	<b>479 241</b>

**Balansräkning**

2021-06-30

2020-06-30

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	3 870 993	4 027 923
Inventarier och installationer	Not 10	19 463	24 771
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 890 456</b>	<b>4 052 694</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	137 523	137 523
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 523</b>	<b>137 523</b>

**Summa anläggningstillgångar****4 027 979****4 190 217****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		750	0
Kundfordringar		0	4 621
Avräkningskonto HSB		604 542	537 742
Övriga kortfristiga fordringar		819	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 624	82 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>699 735</b>	<b>625 187</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 400 000	1 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>

**Summa omsättningstillgångar****2 099 735****2 025 187****Summa tillgångar****6 127 713****6 215 404**

**Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		51 097	51 097
Fond för yttre underhåll		1 888 284	1 829 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 939 381</b>	<b>1 880 506</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 012 158	591 792
Årets resultat		144 841	479 241
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 156 999</b>	<b>1 071 033</b>

**Summa eget kapital**

Not 14	<b>3 096 380</b>	<b>2 951 538</b>
--------	------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 414 578	2 714 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 414 578</b>	<b>2 714 578</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	300 000	300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	32 806	32 806
Leverantörsskulder		126 228	70 085
Aktuell skatteskuld		5 190	4 740
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	1 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	152 532	139 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>616 756</b>	<b>549 288</b>

**Summa skulder**

<b>3 031 334</b>	<b>3 263 866</b>
------------------	------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>6 127 713</b>	<b>6 215 404</b>
------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	144 841	479 241
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	162 239	158 700
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	307 080	637 941
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 748	-53 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 468	58 979
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>366 800</b>	<b>643 574</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-26 540
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-26 540</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>66 800</b>	<b>317 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 937 742</b>	<b>1 620 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 004 542</b>	<b>1 937 742</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år, klart år 2024.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden, miljöskåp klart år 2019 och markis år 2019.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr, (0 kr).



HSB - där möjligheterna bor

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Årsavgifter bostäder	1 540 332	1 540 332
	Hysesintäkt lokaler	30 000	30 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 250	18 750
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 000	5 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 497	7 955
		<b>1 629 079</b>	<b>1 602 037</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	74 546	0
	Återbäring fastighetsförsäkring	4 842	0
		<b>79 388</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer, (försäkringsärende ingår med 99 038 kr)	-167 562	-44 639
	El	-20 852	-20 587
	Uppvärmning	-216 587	-205 638
	Tomträttsavgäld	-37 500	-18 750
	Tomträttsavgäld, kostnad för 4 st garage år 2013-01-01 - 2021-06-30	-48 600	0
	Vatten	-82 035	-62 850
	Renhållning	-32 679	-32 779
	TV, bredband, iptelefoni	-31 421	-30 824
	Serviceavtal	-5 789	-5 590
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-188 988	-188 277
	Försäkringar	-24 291	-21 294
	Fastighetsskatt	-50 137	-49 147
	Övriga driftskostnader	-10 873	-6 513
		<b>-917 314</b>	<b>-686 888</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 970	-15 380
	Förvaltningskostnader	-84 941	-89 853
	Andrahandsuthyrningsavgift	-946	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 909	-12 085
	Kontorsutrustning och -material	-1 987	-989
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 569	-4 936
	Förbrukningsinventarier	-448	-1 199
	Medlemsavgifter HSB	-6 950	-13 900
	Stämma och styrelse	-5 247	-5 523
		<b>-131 967</b>	<b>-144 331</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	-262 125	-29 026
	Underhåll mark och utemiljö	0	-7 188
		<b>-262 125</b>	<b>-36 214</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-35 500	-27 500
	Vicevärdarvode	-16 667	-20 000
	Övriga arvoden	-3 250	-8 563
	Sociala avgifter	-12 999	-14 140
		<b>-68 416</b>	<b>-70 203</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-134 218	-134 218
	Markanläggningar	-22 712	-22 712
	Inventarier	-5 308	-1 769
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-162 239</b>	<b>-158 700</b>



**Not 9 Byggnader och mark 2021-06-30 2020-06-30**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 861 546	9 861 546
Ingående anskaffningsvärde mark	33 700	33 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	454 243	454 243
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 349 489</b>	<b>10 349 489</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 958 172	-5 823 954
Årets avskrivningar byggnader	-134 218	-134 218
Ingående avskrivningar markanläggningar	-363 393	-340 681
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 712	-22 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 478 496</b>	<b>-6 321 565</b>

**Utgående bokfört värde 3 870 993 4 027 923**

Bokförda värden byggnader	3 769 156	3 903 374
Bokförda värden mark	33 700	33 700
Bokförda värden markanläggningar	68 137	90 850

**Fastighetsbeteckning:** Uddevalla Rydholm 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	13 800	7 800	21 600	21 600
Lokaler	1945	124	75	199	199
		<b>13 924</b>	<b>7 875</b>	<b>21 799</b>	<b>21 799</b>

Värde angivet i tkr.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 300 000</b>	<b>7 300 000</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	138 779	112 239
Årets investeringar	0	26 540
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>138 779</b>	<b>138 779</b>

Ingående avskrivningar	-114 009	-112 239
Årets avskrivningar	-5 308	-1 769
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-119 317</b>	<b>-114 009</b>

**Utgående bokfört värde 19 463 24 771**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
Andel Solbackevägens Samfällighetsförening	137 023	137 023
<b>137 523</b>	<b>137 523</b>	<b>137 523</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	12 616	11 675
Förutbetalda kabel-TV och bredband	7 904	7 800
Förutbetalda fastighetsskötsel	45 100	44 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 004	18 258
	<b>93 624</b>	<b>82 708</b>

#### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2021-09-30	600 000	600 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2021-06-30	800 000	800 000
			<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>

#### Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 097	0	1 829 409	591 792	479 241
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	479 241	-479 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			321 000	-321 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-262 125	262 125	
Årets Resultat					144 841
Belopp vid årets utgång	<b>51 097</b>	<b>0</b>	<b>1 888 284</b>	<b>1 012 158</b>	<b>144 841</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2020-06-30	2021-06-30	Nästa års amortering
S-E-Banken AB	0,95%	2024-08-28	3 014 578	2 714 578	300 000
			<b>3 014 578</b>	<b>2 714 578</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>2 414 578</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 214 578



<b>Not 17 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	32 806	33 513
Uttag	0	-707
	<b>32 806</b>	<b>32 806</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	0	1 443
Arbetsgivaravgifter	0	491
	<b>0</b>	<b>1 934</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 671	13 395
Upplupna räntekostnader	931	1 034
Upplupen revision	10 300	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 630	113 964
	<b>152 532</b>	<b>139 723</b>

Uddevalla 2021-10-26

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Matias Stårbeck

.....  
Ulf Karlsson

.....  
Ingrid Spetz

.....  
Birgitta Mannström

.....  
Sefika Breitenberger

.....  
Sofia Bohm

.....  
Arne Olsson

.....  
Ulrika Engelbrektsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Kajsa Hellberg  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryd i Uddevalla, org.nr. 758500-0776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryd i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryd i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kajsa Hellberg  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

