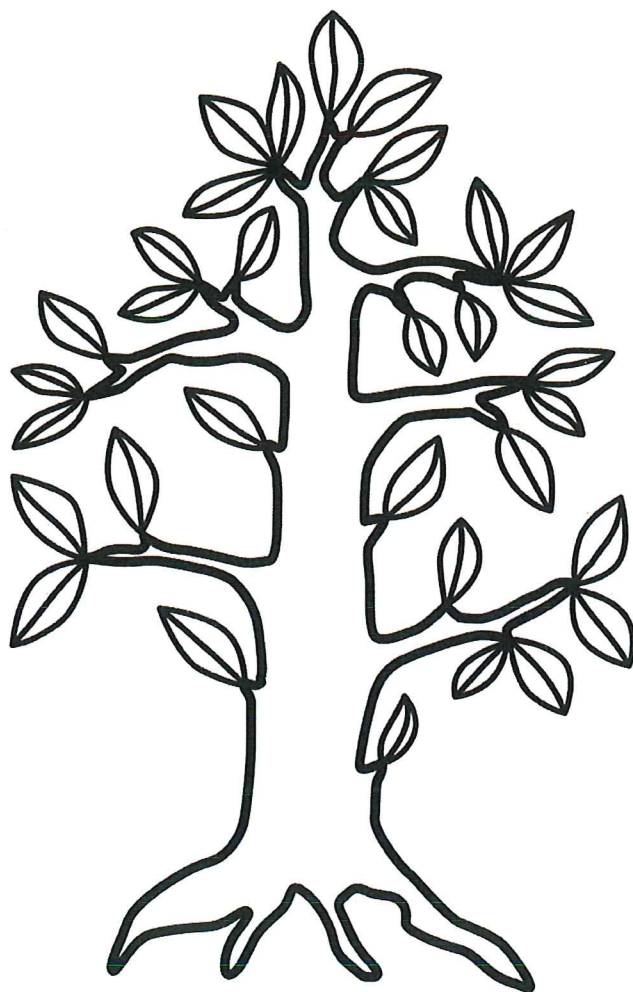

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Uddevallahus 5
Org nr: 758500-1501



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



PP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Uddevallahus 5 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-25. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-15.

Årets resultat är bättre än föregående år huvudsakligen p.g.a. betydligt lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 969 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 985 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norge 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 210 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Skandiavägen 2, 4 och 6A-B i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
18	21	126	45	210

Antal lokaler:8	Antal P-platser:193
------------------------	----------------------------

Total tomtarea: 16 333 m²

Total bostadsarea: 12 014 m²

Total lokalarea: 90 m²

Årets taxeringsvärde: 88 125 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 88 125 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Skötsel och driftsövervakning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia
Elleverans	Bixia
Fjärrvärmeleverans	Uddevalla Energi
P-övervakning	Securitas

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 tkr och planerat underhåll för 403 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 462 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 646 tkr (1 36 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 167 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gårdar, grönanläggningar, dränering, vattenservice, samt byte av avloppsledning	2014
Tvättstugor	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	28
Markytor	376

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Fasader	2019
Balkonger/skärmatak	2019
Invändiga arbeten	2020

PPR

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Lyngstam	Ordförande		2017
Sture Starenhäll	Vice ordförande		2017
Ronnie Dahlström	Ledamot		2017
Gert Oskarsson	Ledamot		2018
Margret Lind	Ledamot		2018
Anders Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sandell	Sekreterare	2017
Gunnar Andreasson		2017
Ida Allert		2018
Victor Tobin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Kommentar
Per Pedersen	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Kommentar
Patrik Lundqvist	
Martin Johansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Kommentar
Gunnar Marelius	Sammanställande
Ebbe Svensson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 242 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 241 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %. P-platserna höjdes senast 2014-07-01 då p-platsnummer 1 höjdes till 210 kr och nummer 2 till 300 kr. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

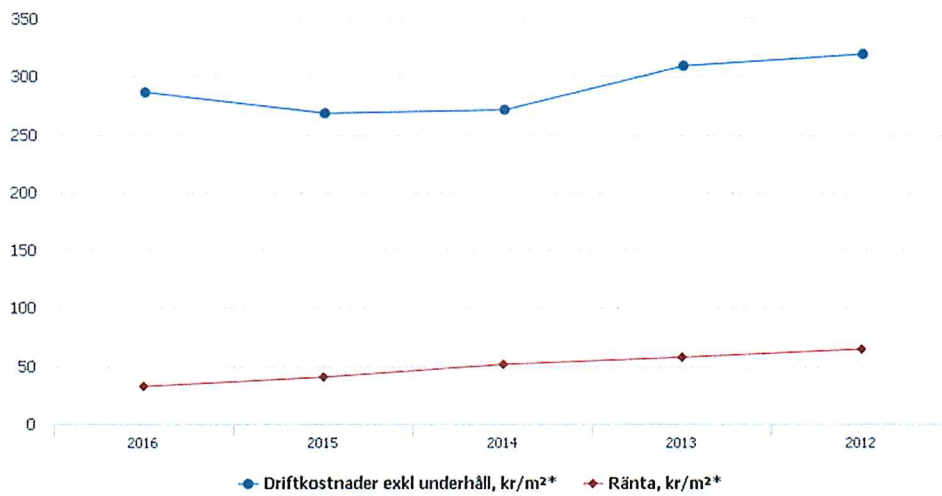
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 730	8 728	8 568	8 394	8 378
Årets resultat	2 015	-774	2 332	-2 126	1 416
Resultat före avskrivningar	2 985	360	3 466	-1 032	2 550
Avsättning till underhållsfond kr/m²	167	167	156	177	156
Balansomslutning	30 274	28 291	30 089	28 937	31 897
Soliditet %	37	32	33	26	34
Likviditet %	451	509	525	381	479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	688	688	675	658	658
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	286	268	271	309	319
Ränta, kr/m²	32	40	51	57	64
Lån, kr/m²	1 405	1 484	1 563	1 643	1 722

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	332 258	6 467 639	3 159 332	-773 987
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-773 987	773 987
Reservering underhållsfond		2 025 000	-2 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-403 462	403 462	
Årets resultat				2 015 393
Vid årets slut	332 258	10 089 177	-1 236 193	2 015 393

Resultatdisposition

Balanserat resultat	385 345
Årets resultat	2 015 393
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	403 462
Summa	779 200
Att balansera i ny räkning	779 200

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	2016-07-01		2015-07-01	
	2017-06-30		2016-06-30	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	8 729 906		8 728 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 161		63 025
Summa rörelseintäkter		8 809 067		8 791 410
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-3 864 538		-6 391 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 479 355		-1 400 308
Personalkostnader	Not 6	-144 513		-177 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 338		-1 134 100
Summa rörelsekostnader		-6 457 744		-9 102 992
RÖRELSERESULTAT		2 351 323		-311 582
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 660		9 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 454		12 836
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-393 045		-484 901
Summa finansiella poster		-335 931		-462 405
Resultat efter finansiella poster		2 015 393		-773 987
Resultat före skatt		2 015 393		-773 987
Årets resultat		2 015 393		-773 987

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 501 268	17 470 606
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 501 268	17 470 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		16 606 268	17 575 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 491	2 116
Övriga fordringar	Not 15	503 719	107 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	533 915	176 272
Summa kortfristiga fordringar		1 049 125	285 479
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 619 018	10 430 079
Summa kassa och bank		12 619 018	10 430 079
Summa omsättningstillgångar		13 668 143	10 715 558
SUMMA TILLGÅNGAR		30 274 411	28 291 164

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	332 258	332 258	
Fond för yttre underhåll	10 089 177	6 467 639	
Summa bundet eget kapital	10 421 435	6 799 897	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 236 193	3 159 332	
Årets resultat	2 015 393	-773 987	
Summa fritt eget kapital	779 200	2 385 345	
Summa eget kapital	11 200 635	9 185 242	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 040 003	17 001 171
Summa långfristiga skulder		16 040 003	17 001 171
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	1 125 981	108 718
Skatteskulder	Not 20	18 465	0
Övriga skulder	Not 21	20 166	66 659
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 22	961 168	961 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	907 993	968 205
Summa kortfristiga skulder		3 033 773	2 104 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 274 411	28 291 164

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Ursprunglig byggnad	Linjär	62	2017
Stamreparation	Linjär	40	2036
Dörrar och fönster	Linjär	50	2033
Återvinningshus	Linjär	20	2027
Markanläggning	Linjär	25	2030

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 268 462	8 268 464
Hyrer, lokaler	9 862	9 337
Hyrer, p-platser	464 523	465 940
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 877	-8 228
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 064	-3 528
Rabatter	0	-3 600
Summa nettoomsättning	8 729 906	8 728 385

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga lokalintäkter	1 500	0
Övriga ersättningar	3 542	0
Fakturerade kostnader	1 080	540
Övriga sidointäkter	65 301	62 505
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-20
Övriga rörelseintäkter	7 755	0
Summa övriga rörelseintäkter	79 161	63 025

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-403 462	-3 146 296
Reparationer	-222 556	-245 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 250	-265 250
Arrendeavgifter	-10 875	-10 875
Försäkringspremier	-134 328	-124 077
Kabel- och digital-TV	-612 497	-612 422
Återbäring från Riksbyggen	19 500	18 900
Obligatoriska besiktningar	-81 581	-14 623
Bevakningskostnader	-12 472	-11 817
Snö- och halkbekämpning	-8 838	-2 984
Förbrukningsinventarier och programvara"	-24 744	-27 929
Vatten	-447 105	-499 207
Fastighetsel	-641 564	-567 957
Uppvärmning	-880 110	-736 923
Sophantering och återvinning	-111 010	-107 988
Förvaltningsarvode drift	-27 646	-36 006
Summa driftkostnader	-3 864 538	-6 391 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 373 529	-1 335 016
IT-kostnader	-610	-510
Arvode, yrkesrevisorer	-13 795	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-44 512	-11 540
Kreditupplysningar	-3 525	-5 400
Kontorsmateriel	-9 336	-9 975
Telefon och porto	-14 417	-5 985
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-9 870	-9 870
Konsultarvoden	-5 590	0
Bankkostnader	-540	-540
Övriga externa kostnader	-3 632	-4 471
Summa övriga externa kostnader	-1 479 355	-1 400 308

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Löner	-24 480	-27 416
Styrelsearvoden	-35 621	-35 600
Sammanträdesarvoden	-43 200	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 600	-9 600
Övriga kostnadsersättningar	-5 633	-3 509
Summa	-118 534	-136 125
Sociala kostnader	-25 979	-41 296
Summa Personalkostnader	-144 513	-177 421

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-35 238	-200 000
Avskrivning standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	-777 500	-777 500
Avskrivning Markanläggningar	-156 600	-156 600
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 338	-1 134 100

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggen intresseförening	9 660	9 660
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 660	9 660

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 064	11 779
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	27
Övriga ränteintäkter	374	1 030
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 454	12 836

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-391 845	-483 701
Övriga finansiella kostnader	-1 200	-1 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-393 045	-484 901

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Ursprunglig byggnad	8 589 901	8 589 901
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	34 248 417	34 248 417
Markanläggning	3 939 427	3 939 427
	<u>47 988 185</u>	<u>47 988 185</u>
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Summa anskaffningsvärden	<u>47 988 185</u>	<u>47 988 185</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Ursprunglig byggnad	-8 554 663	-8 354 663
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	-20 215 917	-19 438 417
Markanläggning	-1 747 000	-1 590 400
	<u>-30 517 580</u>	<u>-29 383 479</u>
Årets avskrivningar		
Ursprunglig byggnad	-35 238	-200 000
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	-777 500	-777 500
Markanläggning	-156 600	-156 600
	<u>-969 338</u>	<u>-1 134 100</u>

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-	-
--------------------------------------	---	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

Ursprunglig byggnad	0	35 238
Mark	1 210 440	1 210 440
Standardförbättringar samt om- och tillbyggnader	13 255 000	14 032 500
Markanläggning	2 035 827	2 192 427
	<u>16 501 268</u>	<u>17 470 606</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	17 313	17 313
Årets anskaffningar	-	-
Utrangeringar	-	-
Summa anskaffningsvärden	17 313	17 313

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-17 313	-17 313
Årets avskrivningar	-	-
Akkumulerade avskrivningar	-17 313	-17 313

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	0
--	---	---

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i Riksbyggen intresseförening	105 000	105 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	105 000	105 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	9 365	0
Kundfordringar	2 126	2 116
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 491	2 116

Not 15 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	0	98 223
Skattekonto	42 285	8 868
Övriga kortfristiga fordringar	461 434	0
Summa övriga fordringar	503 719	107 091

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 283	9 779
Förutbetalda försäkringspremier	70 306	61 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 701	101 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 625	3 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	533 915	176 272

Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	0	15 908
Bankmedel, SBAB	10 785 560	9 400 000
Bankmedel, Nordea	160 447	61 993
Transaktionskonto	1 673 011	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	952 179
Summa kassa och bank	12 619 018	10 430 079

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	17 001 171	17 962 339
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-961 168	-961 168
Långfristig skuld vid årets slut	16 040 003	17 001 171

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,86%	2019-10-30	632 350,00	0,00	8 664,00	623 686,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2018-09-30	4 652 489,00	0,00	317 504,00	4 334 985,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	1 487 500,00	0,00	75 000,00	1 412 500,00
SBAB	1,68%	2021-02-19	3 076 250,00	0,00	142 500,00	2 933 750,00
SBAB	2,67%	2024-02-21	575 000,00	0,00	50 000,00	525 000,00
SWEDBANK	3,00%	2017-09-25	2 975 000,00	0,00	150 000,00	2 825 000,00
SWEDBANK	0,53%	2018-12-31	1 487 500,00	0,00	75 000,00	1 412 500,00
SWEDBANK	0,80%	2018-12-31	3 076 250,00	0,00	142 500,00	2 933 750,00
Summa			17 962 339		961 168,00	17 001 171

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 961 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 4 800 000 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	1 125 981	108 718
Summa leverantörsskulder	1 125 981	108 718

Not 20 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	18 465	0
Summa skatteskulder	18 465	0

Not 21 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga skulder	15 096	62 588
Skuld för moms	3 740	4 071
Avräkning hyror och avgifter	1 330	0
Summa övriga skulder	20 166	66 659

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	961 168	961 168
Summa övriga skulder till kreditinstitut	961 168	961 168

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	23 870	24 975
Upplupna elkostnader	32 814	41 860
Upplupna vattenavgifter	112 995	0
Upplupna värmekostnader	40 763	33 671
Upplupna kostnader för renhållning	9 009	17 509
Upplupna revisionsarvoden	0	3 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113 436
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	688 542	732 818
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	907 993	968 205

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000
------------------------	------------	------------

Styrelsens underskrifter

Uddevalla 2017-10-05

Ort och datum



Christer Lyngstam



Sture Starenhäll

Ronnie Dahlström


Gert Oskarsson


Margret Lind


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/10 2017


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Per Pedersen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5

Org.nr 758500-1501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 5 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Uddevalla den 11 oktober 2017



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Per Pedersen
Förtroendevald revisor

RBF Uddevallahus 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Uddevallahus 5 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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



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 överlätas 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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 planerliga 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.