

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Carl Rosénsgränd Uddevalla
Org nr: 758500-2517



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Carl Rosénsgränd
Uddevalla får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna och räntekostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 286% till 1203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 487 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillbräckan 1 i Uddevalla kommun. På fastigheten finns byggnader med 138 lägenheter och 31 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastighetens adress är Carl Rosénsgränd 1-16.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Uddevalla kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 259 720 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
22	50	64	2	138

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	31	74	75

Total tomtareal 14 023 m²

Total bostadsareal 9 158 m²

Total lokalareal 255 m²

Årets taxeringsvärde	98 629 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 295 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Förvaltning ekonomisk, teknisk, drift och inre skötsel	Riksbyggen
Yttre skötsel	Riksbyggen
El	Luleå Energi
Kabel-TV, fr o m 2016-01-01 även leverans av bredband telefoni	ComHem AB
Serviceavtal nät	Telia Sonera AB
Parkeringsövervakning	SMS Park
Serviceavtal garageport	Crawford, Assa Abloy AB
Hissar	Andersson & Callenberg

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 242 tkr och planerat underhåll för 296 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 27 213 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 024 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	73 986 kr
Dörrbyte	142 938 kr
Undertaksbyte	50 500 kr
Byggnation provterass	26 156 kr
Planerat framtida underhåll (i tkr)	
Beskrivning	År
Fönsterbyte	2020
Balkonger	2020
Tak	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Lato	Ordförande	Stämman	2019
Ingemar Tunsvik	Vice ordförande	Stämman	2020
Ewa Lato	Sekreterare	Stämman	2019
Joachim Birging	Ledamot	Stämman	2020
Lennart Theliander	Ledamot	Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Johansson	Suppleant	2019
Mikael Karlsson	Suppleant	2019
Marie Naeslund	Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman
Ika Granström	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

	Utsedd av/kommentar
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor
Lars Nivard	Stämman

Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Kajsa Lennartsson	Stämman
Berit Lantz	Stämman

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

Medlemsinformation

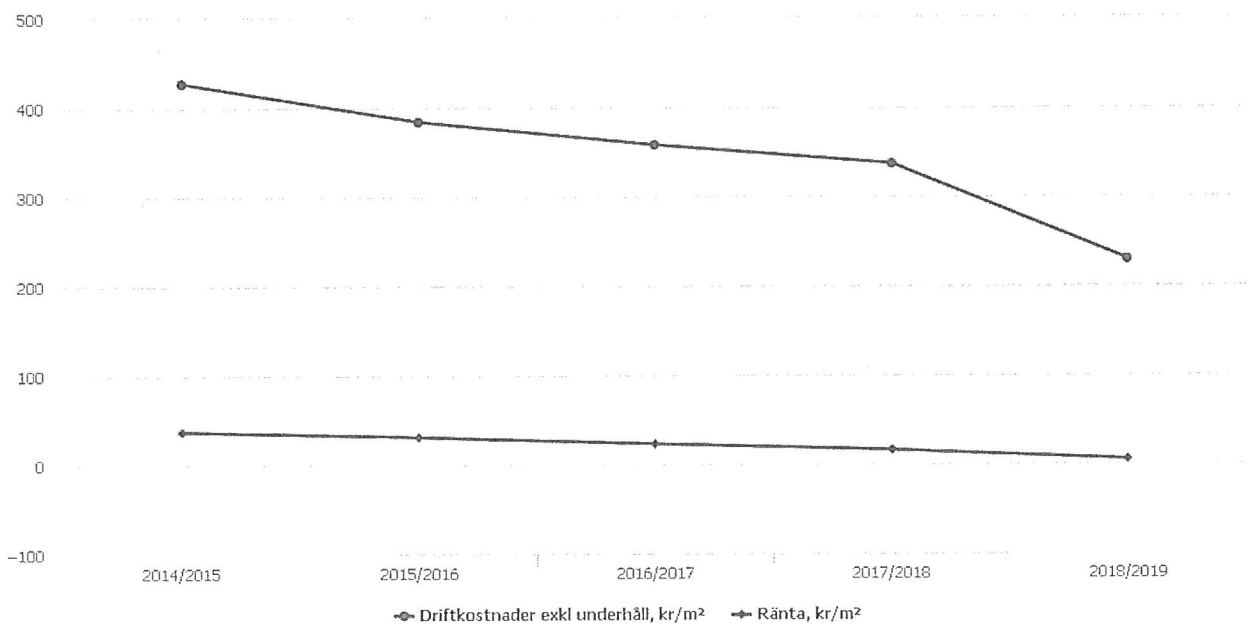
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 7 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 345	7 302	7 266	7 251	6 806
Resultat efter finansiella poster	2 204	1 263	-1 475	1 411	1 461
Balansomslutning	12 875	11 782	11 732	13 611	11 740
Soliditet %	37	38	27	34	27
Likviditet %	1 053	286	212	272	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	763	763	713	713
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	229	376	337	358	384
Ränta, kr/m ²	5	11	16	23	31
Underhållsfond, kr/m ²	623	359	277	450	289
Lån, kr/m ²	599	626	711	760	817



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	405 937	3 382 551	-630 368	1 263 401
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 263 401	-1 263 401
Reservering underhållsfond		2 280 000	-2 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 554	295 554	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	325 000			
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				2 137 827
Vid årets slut	730 937	5 866 997	-1 851 413	2 137 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	133 033
Årets resultat	2 137 827
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 554
Summa	286 414

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	286 414
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 345 438	7 302 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 665	196 949
Summa rörelseintäkter		7 551 103	7 499 338
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 629 562	-4 475 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 343 101	-1 295 392
Personalkostnader	Not 6	-46 253	-47 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 851	-348 851
Summa rörelsekostnader		-5 367 767	-6 167 828
Rörelseresultat		2 183 336	1 331 510
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 248	13 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 314	17 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-69 072	-98 892
Summa finansiella poster		-45 510	-68 109
Resultat efter finansiella poster		2 137 826	1 263 401
Årets resultat		2 137 826	1 263 401

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 540 000	6 880 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 553	35 404
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	566 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 132 553	6 915 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		7 270 553	7 053 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	19 506	3 323
Övriga fordringar	Not 16	20 545	20 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	86 958	88 079
Summa kortfristiga fordringar		127 009	111 875
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 476 971	4 616 250
Summa kassa och bank		5 476 971	4 616 250
Summa omsättningstillgångar		5 603 980	4 728 124
Summa tillgångar		12 874 534	11 781 528

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 937	405 937
Fond för yttre underhåll		5 866 996	3 382 551
Summa bundet eget kapital		6 597 933	3 788 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 851 412	-630 368
Årets resultat		2 137 827	1 263 401
Summa fritt eget kapital		286 415	633 033
Summa eget kapital		6 884 348	4 421 521
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 458 495	5 709 671
Summa långfristiga skulder		5 458 495	5 709 671
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	180 000	180 000
Leverantörsskulder	Not 20	-3 000	183 620
Skatteskulder	Not 21	25 345	16 722
Övriga skulder	Not 22	5 316	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	324 030	1 268 914
Summa kortfristiga skulder		531 691	1 650 336
Summa eget kapital och skulder		12 874 534	11 781 528

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år/slutår
Byggnader	Linjär	67/2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 985 448	6 957 861
Hyror, bostäder	31 404	31 404
Hyror, lokaler	45 763	41 235
Hyror, garage	206 341	208 508
Hyror, p-platser	89 088	82 677
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 738	-3 027
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 258	-9 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 610	-6 494
Summa nettoomsättning	7 345 438	7 302 389

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	134 018	133 083
Övriga ersättningar	28 212	27 909
Fakturerade kostnader	2 160	1 620
Övriga rörelseintäkter	41 275	11 362
Försäkringsersättningar	0	22 975
Summa övriga rörelseintäkter	205 665	196 949

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-295 554	-853 453
Reparationer	-241 927	-476 236
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-216 316	-201 456
Tomträttsavgäld	-259 720	-259 720
Försäkringspremier	-144 173	-128 921
Kabel- och digital-TV	-244 377	-244 645
Återbäring från Riksbyggen	13 700	16 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 484	0
Obligatoriska besiktningar	-123 355	-172 180
Snö- och halkbekämpning	-6 453	-2 588
Förbrukningsinventarier	-41 664	-45 066
Vatten	-471 514	-453 640
Fastighetsel	-527 420	-508 242
Uppvärmning	-960 344	-1 002 584
Sophantering och återvinning	-132 496	-84 583
Förvaltningsarvode drift	24 535	-58 707
Summa driftkostnader	-3 629 562	-4 475 646

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 200 514	-1 183 205
Arvode, yrkesrevisorer	-22 963	-21 188
Övriga försäljningskostnader	-25 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 519	-15 437
Kreditupplysningar	-6 708	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 193	-30 643
Kontorsmateriel	-6 642	-6 111
Medlems- och föreningsavgifter	-14 836	-14 676
Bankkostnader	-1 910	-2 685
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 548
Övriga externa kostnader	-15 816	-3 000
Summa övriga externa kostnader	-1 343 101	-1 295 392

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-22 600	-22 500
Sammanträdesarvoden	-10 230	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 300	-4 900
Sociala kostnader	-10 123	-10 539
Summa personalkostnader	-46 253	-47 939

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 000	-340 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 851	-8 851
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 851	-348 851

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 248	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 248	13 248

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	-2 400	5 803
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 467	11 731
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	247	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 314	17 534

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-66 122	-98 797
Övriga räntekostnader	-2 950	-95
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-69 072	-98 892

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 779 490	13 779 490
Standardförbättringar	1 179 199	1 179 199
	14 958 689	14 958 689
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 958 689	14 958 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 899 490	-6 559 490
Standardförbättringar	-1 179 199	-1 179 199
	- 8 078 689	- 7 738 689
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-340 000	-340 000
	- 340 000	- 340 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 418 689	- 8 078 689
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 540 000	6 880 000
Varav		
Byggnader	6 540 000	6 880 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	72 600 000
Lokaler	2 629 000	1 695 000
Totalt taxeringsvärde	74 295 000	74 295 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 828 000</i>	<i>52 828 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 156 000</i>	<i>21 467 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffning	0	44 255
Inventarier	44 255	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-8 851	-8 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 702	-8 851
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 553	35 404

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	566 000	0

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggen ek förening	138 000	138 000
Summa andelar i intresseföretag	138 000	138 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	18 525	2 342
Kundfordringar	981	981
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 506	3 323

Not 16 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	20 545	20 473
Summa övriga fordringar	20 545	20 473

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 105	21 819
Förutbetalda försäkringspremier	77 914	66 260
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 940	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 958	88 079

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	7 082	42 504
Bankmedel	4 951 938	3 844 405
Transaktionskonto	517 951	729 341
Summa kassa och bank	5 476 971	4 616 250

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	5 638 495	5 889 671
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 458 495	5 709 671

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2018-04-28	1 189 671,00	0,00	71 176,00	1 118 495,00
SWEDBANK	1,37%	2019-11-25	1 950 000,00	0,00	80 000,00	1 870 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-06-30	2 750 000,00	0,00	100 000,00	2 650 000,00
Summa			5 889 671,00	0,00	251 176,00	5 638 495,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 180 000 kr årligen.

Not 20 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	-3 000	183 620
Summa leverantörskulder	-3 000	183 620

Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	25 345	0
Debiterad preliminärskatt	0	16 722
Summa skatteskulder	25 345	16 722

Not 22 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning hyror och avgifter	3 300	1 080
Clearing	2 016	0
Summa övriga skulder	5 316	1 080

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	8 552	8 615
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	184 999
Upplupna elkostnader	41 931	36 148
Upplupna vattenavgifter	118 150	0
Upplupna värmekostnader	100 822	45 360
Upplupna kostnader för renhållning	50 717	12 428
Upplupna revisionsarvoden	3 625	0
Upplupna styrelsearvoden	0	42 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	45 750
Beräknat förvaltningsarvode	0	297 290
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233	595 824
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 030	1 268 914

Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	13 688 000	13 688 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Lato

Ewa Lato

Ingemar Tunsvik

Joachim Birging

Lennart Theliander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ika Granström
Föreningsvald revisor

