



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ryd i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ryd i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA RYDHOLM 6	1945-01-01	1944 och 1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	p-platser	0
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2090
1	lokaler (hyresrätt)	45
4	Garageplatser	0
Totalt 63 objekt		2135

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Solbackens Samfällighetsförening i Uddevalla och har 29 st p-platser av 119 p-platser, andel 25 %.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulrika Engelbrektsson	Ordförande
Ulrika Engelbrektsson	Ledamot
Arne Olsson	Ledamot
Roy Bertil Chri Strömberg	Ledamot
Ingrid Spetz	Ledamot
Sofia Bohm	Ledamot
Mikael Thörngren	Ledamot
Anders Olausson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Olsson & Christer Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 7st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Arne Olsson, Roy Bertil Chri Strömberg, Ingrid Spetz, Ulrika Engelbrektsson.

Firman tecknas enligt ovan av samma personer.

Revisorer har varit: Sefika Breitenberger vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 13st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-11.

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 5 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och årsavgifterna är tillsvidare oförändrade.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har tecknat ett tre-årigt avtal med Nomor angåden skadedjursbekämpning, måsar.

Torktumlare utbytt 2022-12-19

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992/1993	Fönsterbyte och tak
1995/1996	Omdragning av el i fastigheten och stambyte
2000/2001	Balkongåtgärder

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga stora åtgärder planeras inför kommande verksamhetsår, endast löpande underhåll

Årtal	Ändamål
2023/2024	Dränering, östra sidan
2025/2026	Byte av elinstallation i trapphus
2026	Fjärrvärme abonnentcentral 250 kw, planerat byte
Vid behov	Tvättmaskiner

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	300	317	229	316	334
Skuldsättning, kr/kvm	990	1 131	1 271	1 412	1 552
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	155	153	150	135	141
Driftskostnad, kr/kvm	361	341	430	389	325
Årsavgifter, kr/kvm	737	737	737	737	737
Totala intäkter, kr/kvm	755	766	793	750	763
Nettoomsättning, tkr	1 610	1 634	1 614	1 602	1 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	499	65	479	466
Soliditet, %	63	58	50	47	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 097	0	0	51 097
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 112 286	0	48 759	2 161 045
S:a bundet eget kapital, kr	2 163 383	0	48 759	2 212 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	932 997	498 544	-48 759	1 382 783
Årets resultat, kr	498 544	-498 544	447 329	447 329
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 431 541	0	398 570	1 830 112
S:a eget kapital, kr	3 594 924	0	447 329	4 042 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 241 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 431 541
Årets resultat, kr	447 330
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 241
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 830 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 830 112

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 609 785	1 634 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 501	1 880
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 612 286	1 636 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-770 488	-728 855
Underhåll enligt plan	Not 5	-31 241	-14 998
Övriga externa kostnader	Not 6	-157 239	-154 997
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-55 109	-58 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-162 239	-162 239
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 176 316	-1 120 043
RÖRELSERESULTAT		435 970	516 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 325	7 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 866	-24 619
Övriga finansiella poster		-100	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		11 359	-17 490
ÅRETS RESULTAT		447 329	498 544

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	447 329	498 544
Reservering till fond för yttre underhåll	-80 000	-239 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	31 241	14 998
Överföring till balanserat resultat	398 570	274 542

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 557 133	3 714 062
Inventarier och installationer	Not 10	8 846	14 155
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 565 979</u>	<u>3 728 217</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	137 523	137 523
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>137 523</u>	<u>137 523</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 703 502</u>	<u>3 865 740</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		125	3 415
Avräkningskonto HSB	Not 12	372 275	345 221
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 971	1 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 426	96 489
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>451 797</u>	<u>446 126</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 250 000	1 950 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 250 000</u>	<u>1 950 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 701 797</u>	<u>2 396 126</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 405 299</u>	<u>6 261 866</u>

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 097	51 097
Fond för yttre underhåll		2 161 045	2 112 286
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 212 142	2 163 383
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 382 782	932 997
Årets resultat		447 329	498 544
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 830 112	1 431 542
Summa eget kapital		4 042 254	3 594 924
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 814 578	2 114 578
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 814 578	2 114 578
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	32 806	32 806
Leverantörsskulder		29 155	75 207
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 702	2 719
Övriga kortfristiga skulder		26 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	155 903	141 632
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		548 467	552 364
Summa skulder		2 363 045	2 666 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 405 299	6 261 866

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	435 970	516 034
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	162 239	162 239
Övriga poster	0	0
	<u>598 209</u>	<u>678 273</u>
Erhållen ränta	33 325	7 329
Erlagd ränta	-21 866	-24 722
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-100	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>609 568</u>	<u>660 680</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 383	-5 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 896	-64 288
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>627 054</u>	<u>590 680</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	327 054	290 680
Likvida medel vid årets början	2 295 221	2 004 542
Likvida medel vid årets slut	<u>2 622 276</u>	<u>2 295 222</u>
	327 054	290 680

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år Klart 2024
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 540 332	1 540 332
Hysesintäkt lokaler	30 000	30 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 125	37 625
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 250	9 250
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 958	-1 443
Övriga primära intäkter och ersättningar	120	-1
	1 609 785	1 615 763
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	2 501	1 880
	2 501	1 880
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 251	-12 856
El	-28 918	-24 722
Uppvärmning	-222 829	-228 205
Tomträttsavgäld	-50 025	-43 500
Vatten	-78 628	-73 768
Renhållning	-30 534	-33 319
TV, bredband, iptelefoni	-38 297	-32 028
Serviceavtal	-3 385	-5 955
Förvaltningskostnader	-193 816	-192 239
Försäkringar	-31 096	-27 198
Fastighetsskatt	-53 951	-51 937
Övriga driftskostnader	-3 758	-3 129
	-770 488	-728 855
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-14 998
Underhåll övrigt	-31 241	0
	-31 241	-14 998
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 011	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-101 442	-89 437
Kontorsutrustning och -material	-2 788	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 085	-8 828
Förbrukningsinventarier	-896	-5 889
Medlemsavgifter HSB	-25 861	-13 900
Stämma och styrelse	-3 156	-5 509
	-157 239	-136 563

2022-07-01	2021-07-01
2023-06-30	2022-06-30

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inga anställda

Arvode till styrelsen	-28 000	-37 250
Vicevärdsarvode	0	-11 250
Övriga arvoden	-14 750	0
Sociala avgifter	-12 359	-10 454
	<u>-55 109</u>	<u>-58 954</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-134 218	-134 218
Markanläggningar	-22 712	-22 712
Installationer och inventarier	-5 308	-5 308
	<u>-162 239</u>	<u>-162 239</u>

2023-06-30

2022-06-30

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 349 489	10 349 489

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 226 608	-6 092 390
Årets avskrivningar byggnader	-134 218	-134 218
Ingående avskrivningar markanläggningar	-408 818	-386 106
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 712	-22 712
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 792 356	-6 635 427

Utgående redovisat värde **3 557 133** **3 714 062**

Redovisade värden byggnader	3 500 720	3 634 937
Redovisade värden mark	33 700	33 700
Redovisade värden markanläggningar	22 713	45 425

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Rydholm 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1945	15 600 000	7 800 000	23 400 000	23 400 000
Lokaler	1945	117 000	64 000	181 000	181 000
		15 717 000	7 864 000	23 581 000	23 581 000

Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 300 000	7 300 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	138 779	138 779
Utgående anskaffningsvärden	138 779	138 779
Ingående avskrivningar	-124 625	-119 317
Årets avskrivningar	-5 308	-5 308
Utgående avskrivningar	-129 933	-124 625
Utgående redovisat värde	8 846	14 155

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	137 523	137 523
	137 523	137 523

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 971	1 001
HSB Avräkningskonto	372 275	0
	383 246	1 001

2023-06-30

2022-06-30

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 426

96 489

68 426**96 489****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			600 000	1 150 000
Placering HSB 6 mån			1 650 000	600 000
Specia vad			0	200 000
			2 250 000	1 950 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Styrelseändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		0,95%	2024-08-28	2 114 578	300 000
				2 114 578	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 814 578

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

300 000

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

614 578

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

32 806

32 806

32 806**32 806****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

3 702

2 719

3 702**2 719**

2023-06-30

2022-06-30

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	15 228
Upplupna räntekostnader	725	828
Upplupen revision	0	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 746	110 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 432	4 971
	155 903	141 633

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ulrika Engelbrektsson

Arne Olsson

Ingrid Spetz

Sofia Bohm

Mikael Thörngren

Roy Bertil Chri Strömberg

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

Sefika Breitenberger
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ryd i Uddevalla, org.nr. 7585000776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ryd i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 2023 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 revisionssed 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 från BoRevision 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.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Ryd i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 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. 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 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 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sefika Breitenberger
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ryd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA ENGELBREKTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 18:57:39



ARNE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:20:19



SOFIA BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 08:51:00



INGRID SPETZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 15:50:53



MIKAEL THÖRNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:10:19



ROY BERTIL CHRI STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 07:19:16



SEFIKA BREITENBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 09:24:51



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 12:43:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ryd i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEFIKA BREITENBERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 11:31:21



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 12:44:00



HSB – där möjligheterna bor

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.