

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Söderhus nr 1
Org nr: 786500-0959



Dagordning enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Söderhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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 Ovanåkers kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för uppvärmning samt högre kostnad för snö och halkbekämpning, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220 % till 246 %

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Södra Edsbyn 12:67 i Ovanåkers Kommun med därpå uppförda byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Bäckstigen i Edsbyn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	33	9	3		51

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
16	26

Total bostadsarea

3 298 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

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 75 tkr. Föreningen har inte gjort något underhåll under året.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2008 och visar på ett underhållsbehov på 240 tkr per år. Avsättning har skett enligt plan med 240 tkr.

En uppdatering av underhållsplanen pågår och avsättningen kommer att behöva höjas.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	2010-2011
Byte av ytterdörrar	2010-2011

Cell

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Gudmundsson	Ordförande	2018
Gunilla Persson	Sekreterare	2019
Torvald Hansson	Ledamot	2018
Göte Olofsson	Ledamot	2019
Ida Andersson Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Viström	2018
Sven Rotberger	2019
Anette Bodén	2019
Inger Ståhlberg	2018
Erik Pettersson Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Anna Hermansson - Avflyttad	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter
Felicia Wahlén

Valberedning
Kerstin Jakobsson Sammanställande
Viola Bergefors
Märta Eriksson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

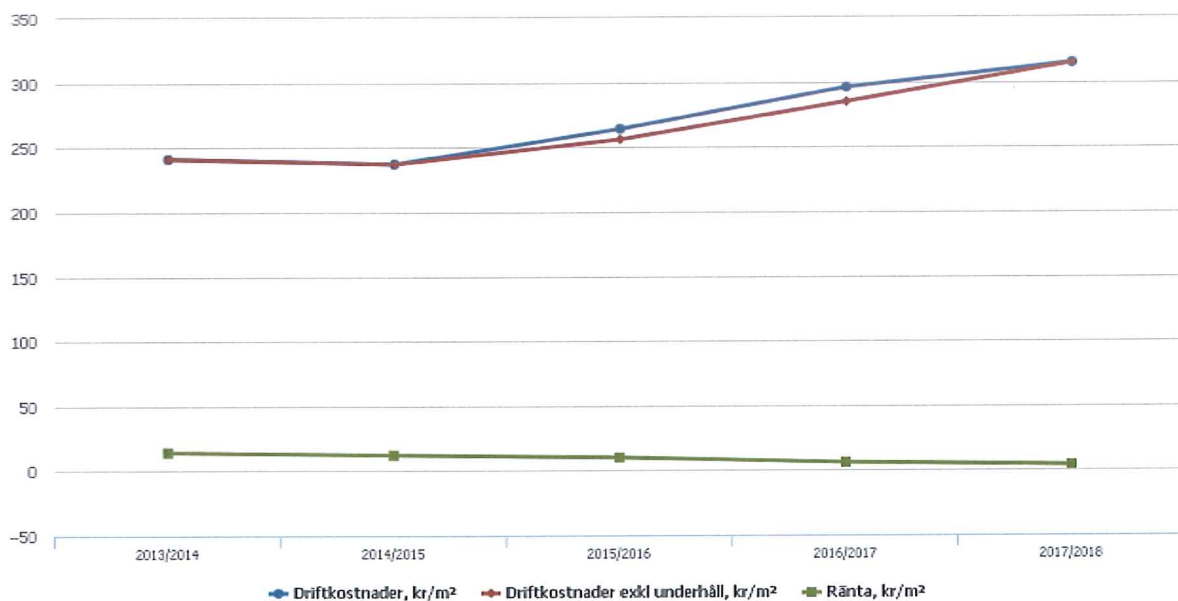
Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2018-09-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 505 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Cele*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 712	1 712	1 712	1 692	1 689
Resultat efter finansiella poster	168	216	237	275	331
Resultat exklusive avskrivningar	345	393	418	450	508
Soliditet %	79	76	72	68	64
Likviditet %	246	220	194	164	129
Driftkostnader, kr/m²	315	296	264	237	241
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	315	285	256	237	241
Ränta, kr/m²	4	6	10	12	14
Lån, kr/m²	108	156	185	230	273

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. *all*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 563	2 449 193	662 339	215 898
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			215 898	-215 898
Reservering underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				168 128
Vid årets slut	259 563	2 689 193	638 237	168 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	878 237
Årets resultat	168 128
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Summa	806 365

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	806 365
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 712 173	1 712 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 051	448
Summa rörelseintäkter		1 723 224	1 712 991
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 040 061	-976 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 457	-134 139
Personalkostnader	Not 6	-178 634	-195 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-177 075	-177 058
Summa rörelsekostnader		-1 547 228	-1 482 443
Rörelseresultat		175 996	230 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 227	6 137
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-12 094	-20 787
Summa finansiella poster		-7 867	-14 650
Resultat efter finansiella poster		168 128	215 898
Årets resultat		168 128	215 898

cel

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 760 058	2 925 897
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	27 712	38 948
Summa materiella anläggningstillgångar		2 787 770	2 964 845
Summa anläggningstillgångar		2 787 770	2 964 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 138	10 332
Övriga fordringar	Not 13	34 591	50 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	29 958	29 994
Summa kortfristiga fordringar		65 687	90 929
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 890 788	1 693 347
Summa kassa och bank		1 890 788	1 693 347
Summa omsättningstillgångar		1 956 475	1 784 276
Summa Tillgångar		4 744 245	4 749 121

cek

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 563	259 563
Fond för yttre underhåll		2 689 193	2 449 193
Summa bundet eget kapital		2 948 756	2 708 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		638 237	662 339
Årets resultat		168 128	215 898
Summa fritt eget kapital		806 365	878 237
Summa eget kapital		3 755 122	3 586 993
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	194 060	351 460
Summa långfristiga skulder		194 060	351 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	162 650	162 650
Leverantörsskulder	Not 18	9 027	53 135
Övriga skulder	Not 19	361 931	342 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	261 455	252 711
Summa kortfristiga skulder		795 063	810 668
Summa Eget kapital och Skulder		4 744 245	4 749 121

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
Byggnader	Linjär	75
Installationer	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5, 10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *elle*

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 665 552	1 665 517
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-46 200	-46 200
Hyror, garage	67 200	67 200
Hyror, p-platser	27 456	27 426
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-700	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 135	-1 400
Summa nettoomsättning	1 712 173	1 712 543

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övriga ersättningar	11 051	448
Summa övriga rörelseintäkter	11 051	448

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	0	-37 525
Reparationer	-75 264	-14 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 096	-26 096
Försäkringspremier	-28 867	-28 296
Kabel- och digital-TV	-36 108	-36 204
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 300
Snö- och halkbekämpning	-46 434	-36 043
Förbrukningsinventarier	-4 324	-2 786
Fordons- och maskinkostnader	-2 490	-300
Vatten	-136 283	-128 850
Fastighetsel	-65 811	-57 300
Uppvärmning	-533 154	-506 642
Sophantering och återvinning	-35 230	-32 624
Förvaltningsarvode drift	-50 000	-53 180
Summa driftkostnader	-1 040 061	-976 119

Alle

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-101 113	-98 698
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-14 233	-14 384
Kreditupplysningar	0	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 058	-2 016
Kontorsmateriel	-3 533	-640
Telefon och porto	0	-130
Medlems- och föreningsavgifter	-6 798	-6 600
Bankkostnader	-2 597	-446
Summa övriga externa kostnader	-151 457	-134 139

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-75 119	-79 200
Styrelsearvoden	-44 500	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 478	-5 491
Pensionskostnader	-3 566	-1 188
Sociala kostnader	-35 971	-49 748
Summa personalkostnader	-178 634	-195 127

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-102 587	-102 570
Avskrivning Anslutningsavgifter	-37 550	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 702	-25 702
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 236	-11 236
Avskrivning Installationer	0	-37 550
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-177 075	-177 058

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 227	6 046
Övriga ränteintäkter	0	91
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 227	6 137

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-11 991	-9 301
Övriga räntekostnader	-103	-11 486
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-12 094	-20 787 <i>lee</i>

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 086 820	6 086 820
Mark	58 000	58 000
Anslutningsavgifter*	375 500	
Tillkommande utgifter	914 808	914 808
Installationer		375 500
	7 435 128	7 435 128
 Omklassificering Installationer		-375 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 435 128	7 059 628

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 035 367	-3 932 797
Anslutningsavgifter	-150 200	
Tillkommande utgifter	-323 664	-297 962
Installationer		-112 650
	- 4 509 231	- 4 343 409

Omklassificering Installationer

112 650

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-102 587	-102 570
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-37 550	
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 702	-25 702
	- 165 839	- 128 272

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 4 675 070 - 4 359 031

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 760 058 2 700 597

Varav

Byggnader	1 948 866	2 051 453
Mark	58 000	58 000
Anslutningsavgifter	187 750	
Tillkommande utgifter	565 442	591 144

Taxeringsvärden

Bostäder	7 842 000	7 842 000
Lokaler	257 000	257 000
Totalt taxeringsvärde	8 099 000	8 099 000
varav byggnader	6 526 000	6 526 000
varav mark	1 573 000	1 573 000

*Anslutningsavgifter har tidigare varit redovisade under Installationer.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner	316 723	316 723
Inventarier och verktyg	163 016	163 016
Installationer	0	0
	479 739	479 739
 Omklassificering installationer	0	375 5000
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	479 739	855 239

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	0	-316 723
Inventarier och verktyg	-440 791	-112 832
	- 440 791	- 429 555

Gjorda avskrivningar på årets uttrangeringar

Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-11 236	-11 236
Installationer	0	-37 550
	- 11 236	- 48 786

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner		-316 723
Inventarier och verktyg	-452 027	-124 068
Installationer	0	-150 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 452 027	- 590 991

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 712	264 248
---------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	27 712	38 948
Installationer	0	225 300

all

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 138	10 332
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 138	10 332

Not 13 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	12 503	12 503
Skattekonto	22 088	22 088
Andra kortfristiga fordringar	0	16 012
Summa övriga fordringar	34 591	50 603

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 752	3 178
Förutbetalda försäkringspremier	9 692	9 483
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 486	8 306
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 027	9 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 958	29 994

Not 15 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	3 109	4 000
Bankmedel	1 108 218	1 103 566
Transaktionskonto	779 461	585 781
Summa kassa och bank	1 890 788	1 693 347

ak

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31

2017-08-31

Inteckningslån	356 710	514 110
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 650	-162 650
Långfristig skuld vid årets slut	194 060	351 460

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,11 %	2019-09-01	131 250,00	0,00	21 000,00	110 250,00
SWEDBANK	3,01 %	2021-03-25	187 500,00	0,00	50 000,00	137 500,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-06-01	195 360,00	0,00	86 400,00	108 960,00
Summa			514 110,00	0,00	157 400,00	356 710,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 650 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 194 060.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-08-31

2017-08-31

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	162 650	162 650
Summa övriga skulder till kreditinstitut	162 650	162 650

Not 18 Leverantörsskulder

2018-08-31

2017-08-31

Leverantörsskulder	9 027	53 135
Summa leverantörsskulder	9 027	53 135

Not 19 Övriga skulder

2018-08-31

2017-08-31

Medlemmarnas reparationsfonder	353 427	331 061
Skuld sociala avgifter och skatter	8 024	11 051
Avräkning hyror och avgifter	480	60
Summa övriga skulder	361 931	342 172

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	2 797	2 852
Upplupna sociala avgifter	14 925	16 181
Upplupna räntekostnader	699	885
Upplupna elkostnader	12 221	9 487
Upplupna värmekostnader	26 959	23 797
Upplupna kostnader för renhållning	6 329	5 305
Upplupna revisionsarvoden	3 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	44 500	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 511
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 026	138 192
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 455	252 711

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	5 365 000	5 365 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser *ase*

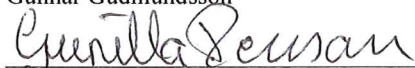
Styrelsens underskrifter

Edsbyn 24/10-18

Ort och datum



Gunnar Gudmundsson



Gunilla Persson



Ida Andersson Riksbyggen



Torvald Hansson



Göte Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 nov 2018

KPMG AB



Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Felicia Wahlén

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Söderhus nr 1, org. nr 786500-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Söderhus nr 1 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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

Cele

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Söderhus nr 1 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande 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 trygghetssätt.

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.

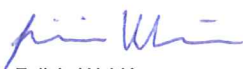
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Falun den 29 november 2018

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Felicia Wahlén
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Söderhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Söderhus nr 1 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

