

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Holmen
Org nr: 735000-2031



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.

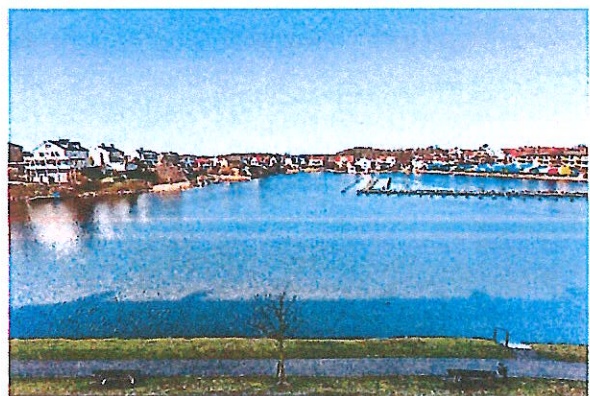
Riksbyggen förvaltar

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Holmen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-06-21.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19 i samband när föreningen gick med i Riksbyggens Intresseförening.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Under året har föreningen tagit beslut om att bygga nya balkonger.
Detta projekt har startat och del av projektet är redan betalt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 731% till 497%.

I resultatet ingår avskrivningar med 171 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 251 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenbock 34 i Karlskrona kommun.
På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter uppförda 1946-47.
Fastigheternas adress är Östergatan 5 A-E i Karlskrona

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	15
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7

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 15 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2001
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2007
Fjärrvärme	2000

Planerat underhåll

År
Underhåll

ak

Total tomtarea	1 812 m ²
Total bostadsarea	2 343 m ²
Total lokalarea	475 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 369m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,87 % av föreningens nettoomsättning

Årets taxeringsvärde	24 048 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 048 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Medlemsvinst

RBF Holmen, som är en privat Brf, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Pga rådande Corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut om att dra in den planerade utdelning och återbäring.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Håkansson	Ordförande	2021
Roger Olsson	Sekreterare	2022
Lars-Erik Lagerholm	Vice ordförande	2022
Sture Grahn	Ledamot	2021
Ulla-Britt Andersson	Ledamot	2022
Helen Petersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Porshult	Suppleant	2022
Pia Eklundh	Suppleant	2021
Lone Larsson	Suppleant	2021
Ingela Fredriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Anette Bohnsack	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Valberedning

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 juli 2020, då den höjdes med 3 %

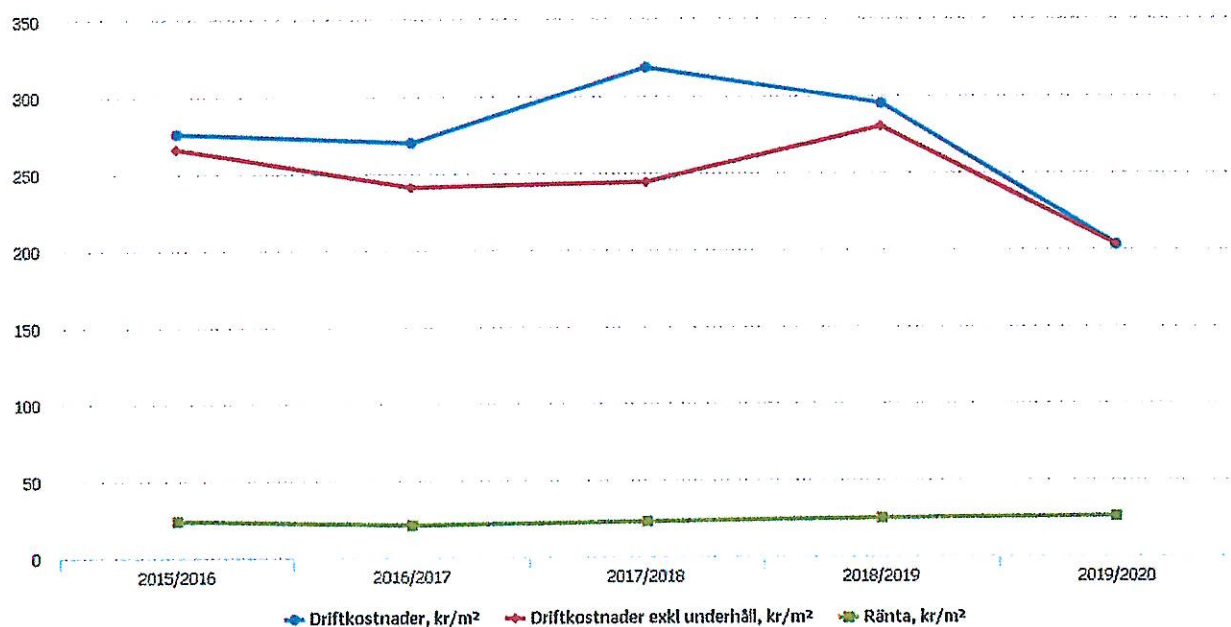
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 518 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 345	1 316	1 273	1 230	1 239
Årets resultat	80	111	13	184	182
Resultat exklusive avskrivningar	251	283	185	374	372
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	151	183	135	324	322
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	35	35	17	17	17
Balansomslutning	15 444	7 169	7 084	7 116	6 958
Soliditet %	18	38	37	36	34
Likviditet %	497	731	651	564	423
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	518	507	489	477	477
Driftkostnader, kr/m ²	203	295	319	270	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	203	280	244	241	266
Ränta, kr/m ²	26	25	23	21	24
Lån, kr/m ²	4 007	1 425	1 432	1 439	1 476
Skuldkvot %	8,36	3,09	3,17	3,12	3,11



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.

ah

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 695	1 400 135	1 145 493	111 272
Disposition enl. årsstämmobeslut			111 272	-111 272
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Janspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				79 946
Vid årets slut	48 695	1 500 135	1 156 765	79 946

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 256 765
Årets resultat	79 946
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa	1 236 711

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 236 711
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	1 344 888	1 316 326
Övriga rörelseintäkter	6 147	13 801
Summa rörelseintäkter	1 351 035	1 330 127
Rörelsekostnader		
Driftkostnader Not 2	-571 877	-850 208
Övriga externa kostnader Not 3	-184 792	-71 283
Personalkostnader Not 4	-67 625	-60 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-171 359	-171 359
Summa rörelsekostnader	-995 653	-1 152 889
Rörelseresultat	355 382	177 238
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	-275 453	-71 606
Summa finansiella poster	-275 436	-65 966
Resultat efter finansiella poster	79 946	111 272
Årets resultat	79 946	111 272

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	4 193 983	4 365 342
Pågående nybyggnation av balkonger		3 765 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 958 983	4 365 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		8 017 483	4 423 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5	1 168
Övriga fordringar		12 700	14 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	23 158	22 628
Summa kortfristiga fordringar		35 863	38 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 391 089	2 706 297
Summa kassa och bank		7 391 089	2 706 297
Summa omsättningstillgångar		7 426 952	2 744 821
Summa tillgångar		15 444 435	7 168 663

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 695	48 695
Fond för yttre underhåll		1 500 135	1 400 135
Summa bundet eget kapital		1 548 830	1 448 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 156 765	1 145 493
Årets resultat		79 946	111 272
Summa fritt eget kapital		1 236 711	1 256 765
Summa eget kapital		2 785 541	2 705 595
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	11 164 041	4 087 638
Summa långfristiga skulder		11 164 041	4 087 638
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	128 228	20 000
Leverantörsskulder		1 008 931	17 701
Övriga skulder		182 787	171 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	174 907	166 118
Summa kortfristiga skulder		1 494 853	375 430
Summa eget kapital och skulder		15 444 435	7 168 663

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	50
Stambyte	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Fjärrvärme	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	0	-42 159
Reparationer	-14 552	-39 311
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 211	-64 183
Försäkringspremier	-29 183	-27 475
Kabel- och digital-TV	-19 084	-18 760
Återbäring från Riksbyggen	0	1 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 006	-52 967
Serviceavtal	-6 107	-5 960
Obligatoriska besiktningar	0	-8 500
Snö- och halkbekämpning	0	-5 834
Förbrukningsinventarier	-2 556	-40 298
Vatten	-121 464	-114 729
Fastighetsel	-29 824	-26 233
Uppvärmning	-254 072	-273 891
Sophantering och återvinning	-23 819	-30 896
Förvaltningsarvode drift	0	-100 712
Summa driftkostnader	-571 877	-850 208

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-139 960	-40 787
Arvode, yrkesrevisorer	-9 500	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-700
Inkassokostnad	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 369	-8 970
Möteskostnad	-6 379	-2 285
Kontorsmateriel	-608	-239
Medlems- och föreningsavgifter	-2 145	-2 535
Bygglov	-9 486	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 570	-4 767
Summa övriga externa kostnader	-184 792	-71 283

Not 4 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-19 500	-19 500
Sammanträdesarvoden	-31 500	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-7 794	-300
Sociala kostnader	-6 831	-6 739
Summa personalkostnader	-67 625	-60 039

ah

Not 5 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Mark	225 000	225 000
Standardförbättringar	7 278 853	7 278 853
Anslutningsavgifter	999 432	999 432
	8 503 285	8 503 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 503 285	8 503 285

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Anslutningsavgifter	585 295	547 342
Standardförbättringar	3 552 648	3 419 242
	4 137 943	3 966 584

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	37 953	37 937
Årets avskrivning standardförbättringar	133 406	133 405
	171 359	171 342

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	4 309 302	4 137 926
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 193 983	4 365 342
--	------------------	------------------

Varav

Mark	225 000	225 000
Anslutningsavgifter	376 184	414 137
Standardförbättringar	3 592 799	3 726 205

Taxeringsvärden

Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	1 048 000	1 048 000

Totalt taxeringsvärde

	24 048 000	24 048 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>16 543 000</i>	<i>16 543 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>7 505 000</i>	<i>7 505 000</i>
--	------------------	------------------

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 807	9 568
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 753	11 484
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 598	1 576
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 158	22 628

an

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	11 292 269	4 107 638
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-128 228	-20 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 164 041	4 087 638

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-13	1 058 151,00	-1 058 151,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2021-09-01	737 500,00	0,00	0,00	737 500,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-03-30	2 311 987,00	0,00	20 000,00	2 291 987,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-04-30	0,00	2 765 000,00	10 369,00	2 754 631,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	0,00	1 058 151,00	0,00	1 058 151,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2028-09-01	0,00	4 450 000,00	0,00	4 450 000,00
Summa			4 107 638,00	7 215 000,00	30 369,00	11 292 269,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 228 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 512 912 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 651 129 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	14 520	7 731
Upplupna elkostnader	2 708	1 802
Upplupna värmekostnader	3 910	3 707
Upplupna styrelsearvoden	49 100	51 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 669	101 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 907	166 118

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	15 791 050	5 721 050

Styrelsens underskrifter

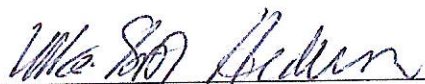
Karlstad 2020-10-28
Ort och datum


Conny Håkansson


Roger Olsson


Lars-Erik Lagerholm

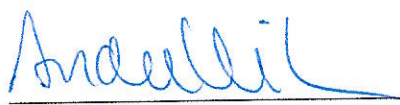

Sture Grahn

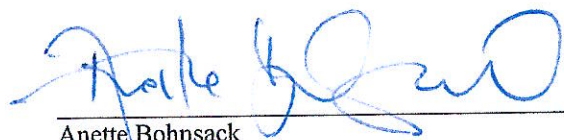

Ulla-Britt Andersson


Helen Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-30

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Anette Bohnsack
Förtroendevald revisor

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmen, org.nr 735000-2031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmen för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.

ah

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmen för år 2019-09-01 - 2020-08-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

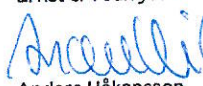
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona den 30 / 11 20

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Anette Bohnsack
Förtroendevald revisor

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 Holmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Holmen 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet