

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Hallstahammar 1
Org nr: 778000-5067



KALLELSE OCH DAGORDNING
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
Riksbyggens Bostadsrättsförening Hallstahammarhus 1

Tid: **Torsdagen den 26 november 2020 kl. 18.00**

Plats: **Föreningens lokal, Hallstahammar.**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamoten Tommy Bergh och Johan Fredriksson samt suppleanterna Matti Laituri och Emöde Bodoni.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlemsvinst

RBF Hallstahammar 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalas vanligen ut under försommaren.

På grund av de ekonomiska effekterna av coronaviruset har Riksbyggens styrelse beslutat att dra in den planerade utdelningen till ägarna. Under de senaste åren har Riksbyggen haft en utdelning till ägarna på 48 kronor per andel (9,6 %).

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hallstahammar 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Årets resultat är sämre än föregående till följd av ökade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väduren 1, Västtuna 1:386 i Hallstahammar Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Långgatan 2, 4, 6 och 8 A-B samt Barnängsgatan 13 A-B i Hallstahammar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
30	8	1	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
0	11	8

Total tomtarea 6 138 m²

Total bostadsarea 1 765 m²

Årets taxeringsvärde 9 322 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 322 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Köping. 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.

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 17 tkr och planerat underhåll för 791 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21 554 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 718 tkr (407 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 401 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll lås	2015
Byte värmeväxlare	2015
Tvättstugor	2016
Balkonger	2016
Utemiljö	2017
Målning balkonger	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fortsättning målning balkonger	348 tkr
Målning fönster	402 tkr
Spolning avlopp	41 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Bergh	Ordförande	2020
Maud Pettersson	Sekreterare	2021
Johan Fredriksson	Vice ordförande	2020
Ebrahim Dhahnee	Ledamot	2021
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matti Laituri	Suppleant	2020
Emöke Bodoni	Suppleant	2020
Philip Nilsson	Suppleant	2021
Stefan Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor Stämman

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

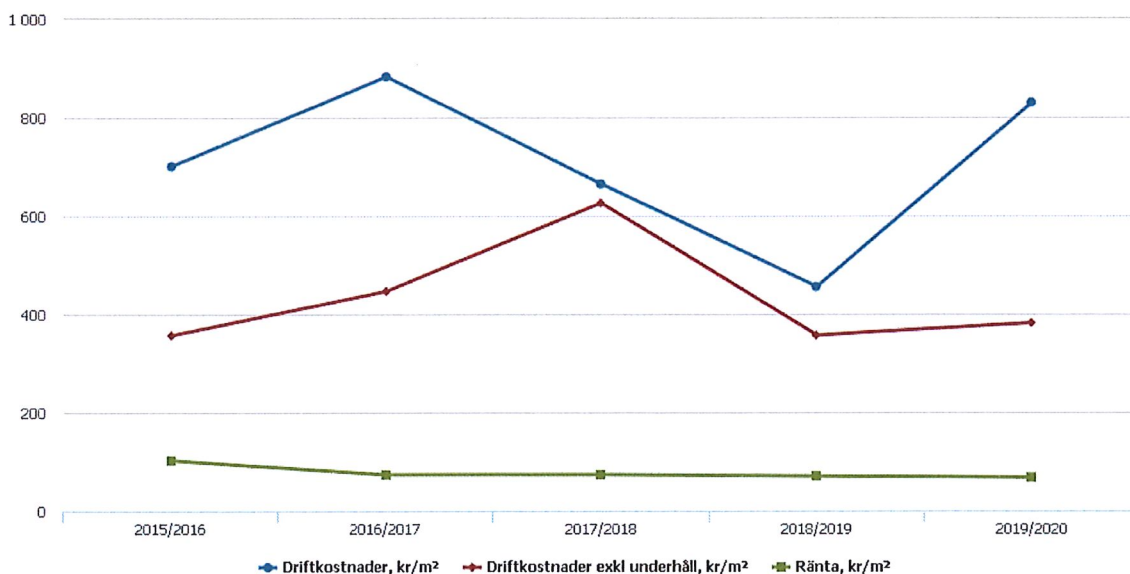
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften på bostäder med 4% från 2020-07-01. Hyra på garage kommer höjas med 15 kr/mån och hyra på p-platser med 5 kr/mån från samma datum. Årsavgiften på bostadsrätter för 2019 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 605	1 611	1 611	1 563	1 540
Resultat efter finansiella poster	-373	187	-42	-413	-253
Resultat exklusive avskrivningar	-198	496	116	-256	-96
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-906	246	-134	-506	-346
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	401	142	142	142	142
Balansomslutning	7 198	7 459	7 250	7 410	7 806
Soliditet %	6	11	6	7	12
Likviditet %	97	101	66	80	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	712	712	712	692	678
Driftkostnader, kr/m ²	830	456	665	883	701
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	357	626	447	357
Ränta, kr/m ²	68	71	74	74	103



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 000	402 684	29 935	323 825
Disposition enl. årsstämmobeslut			323 825	-323 825
Reservering underhållsfond		708 000	-708 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-790 750	790 750	
Årets resultat				-372 670
Vid årets slut	27 000	319 934	436 510	-361 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	353 759
Årets resultat	-372 670
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-708 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	790 750
Summa	63 839

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **63 839**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 344	1 610 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 141	45 265
Summa rörelseintäkter		1 614 485	1 656 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 465 777	-804 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 296	-106 377
Personalkostnader	Not 6	-119 667	-130 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-174 764	-172 407
Summa rörelsekostnader		-1 866 504	-1 213 634
Rörelseresultat		-252 019	442 551
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	1 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-120 651	-125 498
Summa finansiella poster		-120 651	-118 726
Resultat efter finansiella poster		-372 670	323 825
Årets resultat		-372 670	323 825

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 662 891	6 826 355
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 417	20 717
Summa materiella anläggningstillgångar		6 672 308	6 847 072
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		6 730 808	6 905 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 183	60
Övriga fordringar	Not 15	45 896	35 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	41 270	41 581
Summa kortfristiga fordringar		88 349	77 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	379 277	476 347
Summa kassa och bank		379 277	476 347
Summa omsättningstillgångar		467 626	553 406
Summa tillgångar		7 198 434	7 458 977

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 000	27 000
Fond för yttre underhåll		319 934	402 684
Summa bundet eget kapital		346 934	429 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		436 509	29 935
Årets resultat		-372 670	323 825
Summa fritt eget kapital		63 839	353 759
Summa eget kapital		410 773	783 443
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 303 505	6 126 955
Summa långfristiga skulder		6 303 505	6 126 955
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	199 300	172 150
Leverantörsskulder	Not 19	57 200	167 344
Övriga skulder	Not 20	3 384	3 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	224 272	205 469
Summa kortfristiga skulder		484 156	548 579
Summa eget kapital och skulder		7 198 434	7 458 977

du

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 inkl standardförbättringar	Linjär	82
Takrenovering	Linjär	50
Gräsklippare	Linjär	3
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 257 132	1 257 132
Hyror, lokaler	8 936	9 717
Hyror, garage	41 580	41 580
Hyror, p-platser	10 080	10 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 936	-2 142
Bränsleavgifter, bostäder	294 552	294 552
Summa nettoomsättning	1 605 344	1 610 919

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	3 744	3 744
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	5 157	10 286
Fakturerade kostnader, inkasso	0	180
Återvunna fordringar	0	458
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	240	180
Försäkringsersättningar	0	30 417
Summa övriga rörelseintäkter	9 141	45 265

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-790 750	-175 261
Reparationer	-16 919	-5 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 183	-28 183
Försäkringspremier	-45 331	-41 605
Kabel- och digital-TV	-12 894	-12 548
Återbäring från Riksbyggen	0	800
Snö- och halkbekämpning	-18 250	-20 375
Förbrukningsinventarier	-19 080	-14 181
Fordons- och maskinkostnader	-3 430	-1 871
Vatten	-74 653	-71 707
Fastighetsel	-74 155	-62 453
Uppvärmning	-330 875	-324 386
Sophantering och återvinning	-47 258	-46 986
Förvaltningsarvode drift	-4 000	0
Summa driftkostnader	-1 465 777	-804 675

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-61 476	-59 616
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 449	-18 668
Kreditupplysningar och inkasso	-1 519	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 630	-8 693
Kontorsmateriel	-5 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 120	-3 120
Bankkostnader	-2 140	-3 955
Övriga externa kostnader	-6 138	-600
Summa övriga externa kostnader	-106 297	-106 377

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-62 308	-61 573
Styrelsearvoden	-18 643	-18 612
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 642	-25 016
Övriga kostnadsersättningar	-1 295	-648
Sociala kostnader	-7 779	-24 325
Summa personalkostnader	-119 667	-130 174

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-147 046	-147 046
Avskrivning Markanläggningar	-7 070	-4 713
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 348	-9 348
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 300	-11 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 764	-172 407

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 616
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 156
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1 156

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-120 651	-125 498
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-120 651	-125 498



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 020 975	12 020 975
Mark	21 000	21 000
Standardförbättringar	467 420	467 420
Markanläggning	141 394	0
	12 650 789	12 509 395
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	141 394
	0	141 394
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 650 789	12 650 789
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 707 525	-5 560 479
Standardförbättringar	-112 196	-102 848
Markanläggningar	-4 713	0
	-5 824 434	-5 663 327
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 046	-147 046
Årets avskrivning standardförbättringar	-9 348	-9 348
Årets avskrivning markanläggningar	-7 070	-4 713
	-163 464	-161 107
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 987 898	-5 824 434
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 662 891	6 826 355
Varav		
Byggnader	6 166 404	6 313 450
Mark	21 000	21 000
Standardförbättringar	345 876	355 224
Markanläggningar	129 611	136 681
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 291 000	9 291 000
Lokaler	31 000	31 000
Totalt taxeringsvärde	9 322 000	9 322 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 631 000</i>	<i>7 631 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 691 000</i>	<i>1 691 000</i>

ra

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	33 900	33 900
	33 900	33 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 900	33 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-13 183	-1 883
	-13 183	-1 883
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 300	-11 300
	-11 300	-11 300
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-24 483	-13 183
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 483	-13 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 417	20 717
Varav		
Maskiner och inventarier	9 417	20 717

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar, andelar i Riksbyggen	58 500	58 500
Summa andra långfristiga fordringar	58 500	58 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 183	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 183	60

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	4 531	4 531
Skattekonto	41 365	30 886
Summa övriga fordringar	45 896	35 417

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 861	22 469
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 161	15 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 248	3 199
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 270	41 581

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 500	591
Transaktionskonto	376 777	475 756
Summa kassa och bank	379 277	476 347

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 502 805	6 299 105
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-199 300	-172 150
Långfristig skuld vid årets slut	6 303 505	6 126 955

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,38%	2020-12-22	2 007 255,00	0,00	144 000,00	1 863 255,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-06-01	182 500,00	0,00	10 000,00	172 500,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-12-30	4 109 350,00	0,00	41 300,00	4 068 050,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2024-01-30	0,00	400 000,00	1 000,00	399 000,00
Summa			6 299 105,00	400 000,00	196 300,00	6 502 805,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 199 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 199 000 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	57 200	167 344
Summa leverantörsskulder	57 200	167 344

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	3 384	3 616
Summa övriga skulder	3 384	3 616

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	15 900	14 108
Upplupna sociala avgifter	5 600	9 863
Upplupna räntekostnader	11 860	11 756
Upplupna elkostnader	5 400	5 196
Upplupna värmekostnader	15 369	15 532
Upplupna kostnader för renhållning	3 995	3 951
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	18 643	18 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 944	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 438	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 123	116 963
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 272	205 469

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	10 734 000	10 734 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Hallstahammar 2020-10-26

Ort och datum



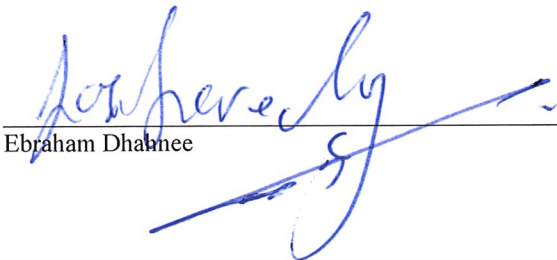
Tommy Bergh



Maud Pettersson



Johan Fredriksson

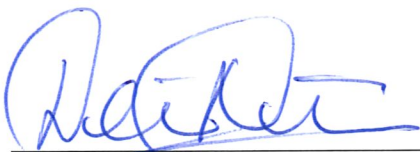


Ebrahim Dhanee



Carina Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02



Denise Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallstahammarhus nr 1, org. nr 778000-5067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallstahammarhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hallstahammarhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

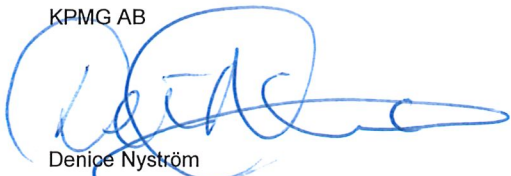
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Eskilstuna den 2020-11-02

KPMG AB



Denise Nyström

Auktoriserad 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 planliga 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 Hallstahammar 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Hallstahammar 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

