

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Rättvikshus nr 1
Org nr: 783200-2377



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	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rättvikshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20. Ekonomisk plan finns.

Föreningen har sitt säte i Rättviks kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejeriet 8 i Rättviks Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 26 lägenheter samt 7 uthyrningslokaler. 6 st av lokalerna är mindre förråd och lokalen nyttjas av föreningen. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Centralgatan 30A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
4	18	4	26

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	7	2	18

Total tomtarea 3 552 m²

Total bostadsarea 1 518 m²

Total lokalarea 120 m²

Årets taxeringsvärde 8 295 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 044 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Funktionskontroll	Riksbyggen
Statuskontroll	Riksbyggen
Kabel-TV	Bredbandsbolaget

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 634 och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 499 tkr (305 kr/m²) per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 178 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Uteplats, vindsisolering	2015
Injustering värme, dagvatten	2015
Spisfläkt och kåpor	2016/2017
Byte belysning	2016/2017
VA/sanitet	2016/2017
Belysning / laddstation	2017/2018
Säkerhetsdörrar	2017/2018
Ny dragning dagvatten/asfaltering	2017/2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kalle Takeuchi	Ordförande	Stämman	2019
Maria Wallinder	Vice ordförande	Stämman	2020
Erik Hansson	Sekreterare	Stämman	2020
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Hållås	Suppleant	Stämman	2019
Ann-Marie Eriksson	Suppleant	Stämman	2019
Dan Persson	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av föreningens lägenheter drabbades under året av en brand. Sanering- och reparationskostnader uppgår till 594 tkr. Försäkringsersättningen uppgår till 456 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RBF Rättvikshus nr 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.

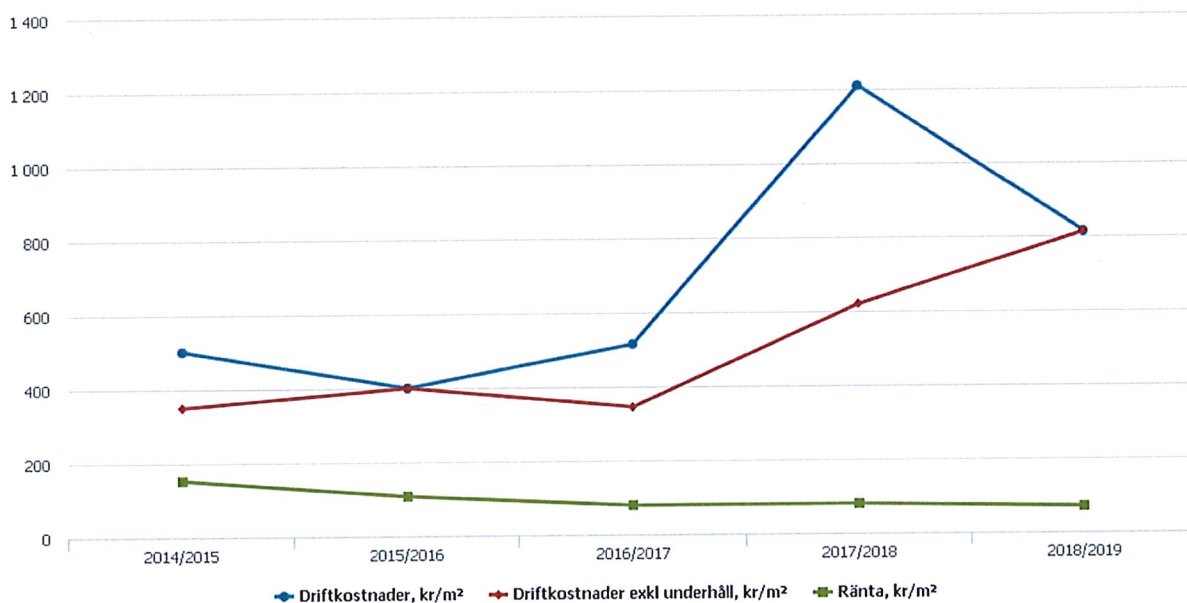
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 1 000 kronor i återbäring samt 1 300 kronor i utdelning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 365	1 334	1 330	1 296	1 280
Årets resultat	131	-891	39	186	-52
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	178	107	100	122	92
Balansomslutning	7 417	7 101	7 947	8 047	7 964
Soliditet %	5	3	14	13	11
Likviditet %	105	54	416	322	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	864	847	847	827	810
Driftkostnader, kr/m ²	813	1 210	515	400	501
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	813	620	345	400	349
Ränta, kr/m ²	70	80	79	107	152
Underhållsfond, kr/m ²	317	151	579	656	534
Lån, kr/m ²	3 974	4 338	3 815	4 112	4 166



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 060	1 000	228 940	854 470	-890 805
Disposition enl. årsstämmobeslut				-890 805	890 805
Reservering underhållsfond			291 000	-291 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					130 888
Vid årets slut	32 060	1 000	519 940	-327 335	130 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-36 335
Årets resultat	130 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-291 000
Summa	- 196 447

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 196 447
-----------------------------------	------------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	130 888
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets fondavsättning	-291 000
	-160 112

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 940	1 334 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	481 293	22 934
Summa rörelseintäkter		1 846 233	1 357 330
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 331 346	-1 836 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 729	-101 061
Personalkostnader	Not 6	-33 055	-34 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-145 201	-159 818
Summa rörelsekostnader		-1 601 330	-2 131 992
Rörelseresultat		244 903	-774 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 300	1 196
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41	3 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-115 356	-121 297
Summa finansiella poster		-114 015	-116 143
Resultat efter finansiella poster		130 888	-890 805
Årets resultat		130 888	-890 805

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 735 352	6 874 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 220	16 831
Summa materiella anläggningstillgångar		6 746 572	6 891 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	13 000	13 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 000	13 000
Summa anläggningstillgångar		6 759 572	6 904 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 071	5 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	299 806	38 708
Summa kortfristiga fordringar		300 877	43 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	356 890	152 161
Summa kassa och bank		356 890	152 161
Summa omsättningstillgångar		657 767	196 051
Summa tillgångar		7 417 339	7 100 824

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 060	32 060
Reservfond		1 000	1 000
Fond för yttre underhåll		519 941	228 940
Summa bundet eget kapital		553 001	262 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-327 335	854 470
Årets resultat		130 888	-890 805
Summa fritt eget kapital		-196 447	-36 335
Summa eget kapital		356 553	225 665
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 434 616	6 509 696
Summa långfristiga skulder		6 434 616	6 509 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	75 080	75 080
Leverantörsskulder	Not 18	86 152	122 634
Övriga skulder	Not 19	26 155	26 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	438 783	141 594
Summa kortfristiga skulder		626 170	365 463
Summa eget kapital och skulder		7 417 339	7 100 824

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
ROT	Linjär	71
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 311 588	1 285 896
Hyror, lokaler	17 400	17 400
Hyror, garage	9 552	9 552
Hyror, p-platser	49 200	50 967
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 400	-17 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 400	-12 019
Summa nettoomsättning	1 364 940	1 334 396

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	8 885	3 584
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	16 237	19 170
Försäkringsersättningar	455 991	0
Summa övriga rörelseintäkter	481 293	22 934

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	0	-896 034
Reparationer	-633 711	-259 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 732	-21 622
Försäkringspremier	-23 848	-21 382
Kabel- och digital-TV	-22 043	-21 612
Återbäring från Riksbyggen	1 000	875
Systematiskt brandskyddsarbete	-51 699	-450
Snö- och halkbekämpning	-52 957	-56 069
Statuskontroll	-13 054	-12 641
Förbrukningsinventarier	-9 294	-37 689
Vatten	-82 422	-62 105
Fastighetsel	-54 108	-49 962
Uppvärmning	-275 913	-306 870
Sophantering och återvinning	-34 045	-33 566
Förvaltningsarvode drift	-53 519	-57 903
Summa driftkostnader	-1 331 346	-1 836 744

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-51 154	-49 777
Annonsering och reklam	0	-7 953
Arvode, yrkesrevisorer	-5 875	-5 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 465	-22 534
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 154	-8 555
Kontorsmateriel	-433	-2 574
Medlems- och föreningsavgifter	-1 872	-1 872
Bankkostnader	-1 550	-2 572
Summa övriga externa kostnader	-91 729	-101 061

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-26 000
Sociala kostnader	-8 055	-8 369
Summa personalkostnader	-33 055	-34 369

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-9 886	-9 884
Avskrivningar tillkommande utgifter	-129 704	-129 748
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 611	-20 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-145 201	-159 818

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 300	1 196
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 300	1 196

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7	3 957
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41	3 958

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-115 356	-121 297
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 356	-121 297

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	621 187	621 187
Mark	138 510	138 510
Standardförbättringar	8 408 251	8 267 138
	9 167 948	9 026 835

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	141 113
	0	141 113

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

9 167 948 9 167 948

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-525 535	-515 651
Standardförbättringar	-1 767 470	-1 637 722
	- 2 293 005	- 2 153 373

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-9 886	-9 884
Årets avskrivning standardförbättringar	-129 704	-129 748
	- 139 590	- 139 632

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 2 432 595 - 2 293 005

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 735 352 6 874 942

Varav

Byggnader	85 766	95 652
Mark	138 510	138 510
Standardförbättringar	6 511 076	6 640 780

Taxeringsvärden

Bostäder	8 139 000	6 974 000
Lokaler	156 000	70 000

Totalt taxeringsvärde

8 295 000 7 044 000

varav byggnader 6 873 000 5 906 000

varav mark 1 422 000 1 138 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier	149 253	149 253
	149 253	149 253
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-7 737	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	- 7 737	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 516	149 253
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-132 422	-112 236
	- 132 422	- 112 236
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	7 737	0
	7 737	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	-5 611	-20 186
	- 5 611	- 20 186
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-130 296	-132 422
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 130 296	- 132 422
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 220	16 831
Varav		
Inventarier	11 220	16 831

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	13 000	13 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	13 000	13 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	723	4 833
Skattekonto	348	348
Summa övriga fordringar	1 071	5 181

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	12 982	10 867
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 267	17 467
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 620	5 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 937	4 972
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 806	38 708

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 564	3 980
Transaktionskonto	350 327	146 182
Summa kassa och bank	356 890	152 161

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 509 696	6 584 776
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-75 080	-75 080
Långfristig skuld vid årets slut	6 434 616	6 509 696

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-01-30	1 821 977,00	0,00	19 028,00	1 802 949,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-03-30	2 294 500,00	0,00	30 000,00	2 264 500,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2022-03-01	2 468 299,00	0,00	26 052,00	2 442 247,00
Summa			6 584 776,00	0,00	75 080,00	6 509 696,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30, förutom den del som enligt plan ska amorteras under 2019/2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 75 080 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 300 320 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 134 296 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	86 152	122 634
Summa leverantörsskulder	86 152	122 634

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 155	26 155
Summa övriga skulder	26 155	26 155

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	12 070	12 171
Upplupna elkostnader	4 161	3 623
Upplupna värmekostnader	3 080	13 890
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 848	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 124	105 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 783	141 594

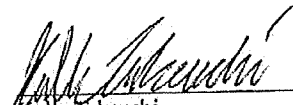
Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	9 207 000	9 207 000

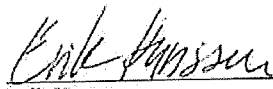
Styrelsens underskrifter

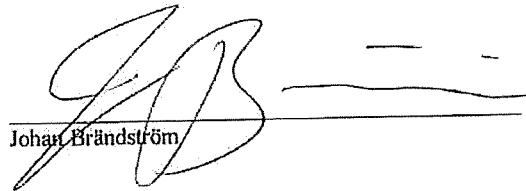
2019-10-23

Ort och datum

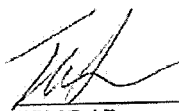

Kalle Takeuchi


Maria Wallinder


Erik Hansson


Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats
2019 - .


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rättvikshus nr 1, org. nr 783200-2377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rättvikshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-31—2019-06-30.

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 2019 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 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 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 utvärderar, 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 BRF Rättvikshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-31—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Borlänge den

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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).

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.

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.

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.

RBF Rättvikshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Rättvikshus 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

