

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Söderhamnshus 1
Org nr: 786000-0624



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte ordförande ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Söderhamnshus 1 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.

Föreningen har sitt säte i Söderhamns kommun.

Årets resultat (97 tkr) är likvärdigt med föregående år (81 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för snöröjning. Räntekostnaderna är likvärdiga med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 323% till 371%.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 238 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Eken i Söderhamns Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Tägtgatan och Nylandsgatan i Söderhamns kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB-försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	24	1	2	30

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	2	29+3

Total bostadsarea 1 671 m²

Total lokalarea 158 m²

Årets taxeringsvärde 5 855 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 5 855 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Kontor	76	Löpande

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 19 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 50 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av lägenhetsdörrar	2014
Målning m.m. i tvättstugan	2014
Torkrum	2016
Nytt låssystem	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	13 400

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Åström	Ordförande	2020
Sven Bjuhr	Sekreterare	2020
Birgitta Westberg	Vice ordförande	2021
Mika Palmu	Ledamot	2021
Ida Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laila Westlund	Suppleant	2021
Gunnar Boström	Suppleant	2020
Carina Blomqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Arne Ekbrink
Ruth Söderhäll

Revisorssuppleanter

Dennis Wallgren

Valberedning

Eva Boström
Göran Johansson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

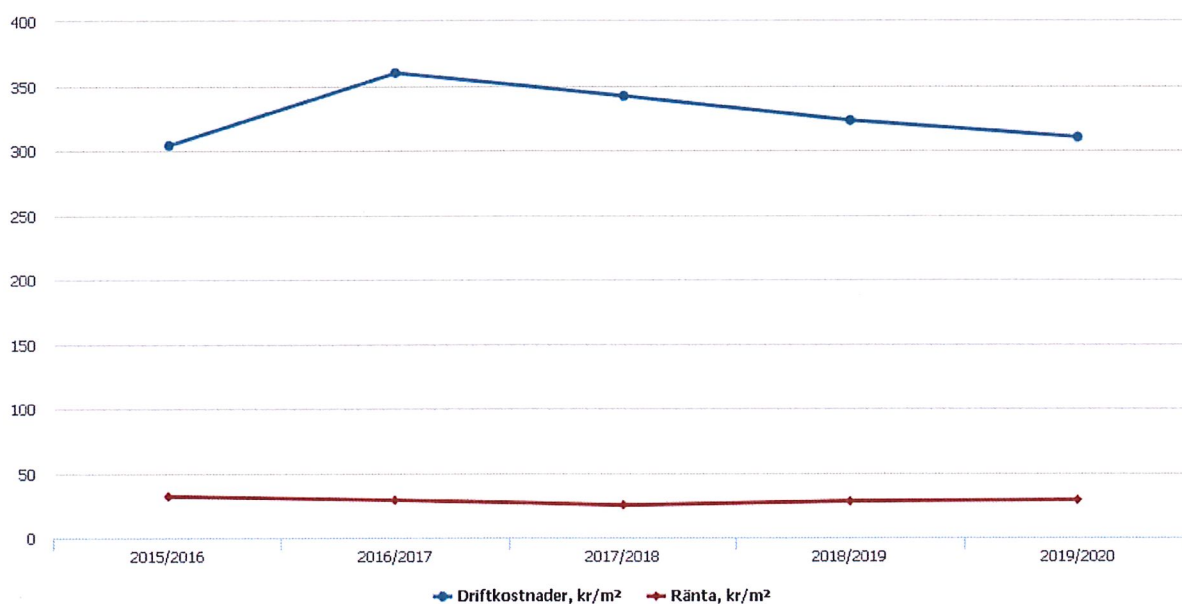
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 400 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	957	957	953	937	938
Resultat efter finansiella poster	97	81	51	16	92
Årets resultat	97	81	51	16	92
Soliditet %	35	33	31	30	29
Likviditet %	371	323	358	323	312
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	400	400	400	400	400
Bränsletillägg, kr/m ²	127	127	127	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	310	323	342	360	304
Ränta, kr/m ²	29	28	25	29	32
Lån, kr/m ²	1 328	1 360	1 391	1 456	1 453
Skuldkvot %	2,45	2,50			



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 449	453 755	756 606	80 711
Disposition enl. årsstämmobeslut			80 711	-80 711
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 400	13 400	
Årets resultat				96 506
Vid årets slut	46 449	490 355	800 717	96 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	837 317
Årets resultat	96 506
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 400
Summa	897 223

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	897 223
--	----------------

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	Not 2	957 074	957 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 339	35 615
Summa rörelseintäkter		991 413	993 089
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-567 374	-590 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 187	-66 959
Personalkostnader	Not 6	-64 089	-67 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-141 085	-141 088
Summa rörelsekostnader		-844 735	-865 317
Rörelseresultat		146 678	127 772
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 514	2 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-52 685	-51 285
Summa finansiella poster		-50 172	-47 062
Resultat efter finansiella poster		96 506	80 711
Årets resultat		96 506	80 711

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 818 535	2 955 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	24 657	28 766
Summa materiella anläggningstillgångar		2 843 192	2 984 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		2 858 192	2 999 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	53
Övriga fordringar	Not 15	21 279	21 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	13 291	13 356
Summa kortfristiga fordringar		34 570	34 688
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 262 915	1 076 891
Summa kassa och bank		1 262 915	1 076 891
Summa omsättningstillgångar		1 297 486	1 111 579
Summa tillgångar		4 155 678	4 110 856

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	46 449	46 449	
Fond för yttre underhåll	490 355	453 755	
Summa bundet eget kapital	536 804	500 204	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	800 717	756 606	
Årets resultat	96 506	80 711	
Summa fritt eget kapital	897 223	837 317	
Summa eget kapital	1 434 027	1 337 521	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 372 307	2 429 447
Summa långfristiga skulder	2 372 307	2 429 447	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 380	57 380
Leverantörsskulder	Not 19	32 328	29 843
Övriga skulder	Not 20	66 742	64 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	192 894	192 626
Summa kortfristiga skulder	349 343	343 888	
Summa eget kapital och skulder	4 155 678	4 110 856	

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	100
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	668 844	668 844
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 926	-7 926
Hyror, bostäder	2 400	3 300
Hyror, lokaler	15 560	15 360
Hyror, garage	3 048	3 048
Hyror, p-platser	44 450	44 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 850	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	232 548	232 548
Summa nettoomsättning	957 074	957 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	31 320	31 320
Övriga ersättningar	2 839	3 231
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	0	884
Summa övriga rörelseintäkter	34 339	35 615

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-13 400	-21 473
Reparationer	-19 315	-5 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 035	-20 807
Försäkringspremier	-15 873	-15 154
Kabel- och digital-TV	-34 045	-34 105
Återbäring från Riksbyggen	0	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-425	0
Serviceavtal	-4 722	-4 640
Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
Snö- och halkbekämpning	-7 875	-27 751
Förbrukningsinventarier	-1 900	-5 769
Fordons- och maskinkostnader	-245	0
Vatten	-54 099	-61 701
Fastighetsel	-89 821	-98 669
Uppvärmning	-244 832	-242 210
Sophantering och återvinning	-23 322	-24 730
Förvaltningsarvode drift	-28 966	-28 096
Summa driftkostnader	-567 374	-590 170

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-46 816	-45 494
IT-kostnader	-2 231	-2 231
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-11 303	-5 553
Kreditupplysningar	-450	-650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 785	-3 231
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-51	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-4 500
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-72 187	-66 959

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-20 720	-20 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 720	-35 720
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-6 649	-9 660
Summa personalkostnader	-64 089	-67 100

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-47 543	-47 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 432	-89 432
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 109	-4 112
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-141 085	-141 088

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 507	2 772
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 514	2 784

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 685	-51 285
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 685	-51 285

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 181 417	3 181 417
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	2 961 944	2 713 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 248 991	6 000 241
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	248 750
	0	248 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 248 991	6 248 991
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 517 311	-1 469 768
Tillkommande utgifter	-1 776 169	-1 686 737
	-3 293 480	-3 156 505
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-47 543	-47 543
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-89 432	-89 432
	-136 975	-136 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 430 455	-3 293 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 818 536	2 955 511
Varav		
Byggnader	1 616 563	1 664 106
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	1 096 343	1 185 775
Taxeringsvärden		
Bostäder	5 779 000	5 779 000
Lokaler	76 000	76 000
Totalt taxeringsvärde	5 855 000	5 855 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 708 000</i>	<i>4 708 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 147 000</i>	<i>1 147 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 133	160 133
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	160 133	160 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-90 273	-86 161
	-90 273	-86 161
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 109	-4 112
	-4 109	-4 112
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-94 382	-90 273
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 382	-90 273
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 657	28 766
Varav		
Inventarier och verktyg	24 657	28 766

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 170
Kundfordringar	0	-5 117
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	53

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	5 629	5 629
Skattekonto	15 650	15 650
Summa övriga fordringar	21 279	21 279

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 617	1 878
Förutbetalda försäkringspremier	5 334	5 205
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 928	3 832
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 411	2 441
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 291	13 356

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 361	3 913
Bankmedel	958 562	805 795
Transaktionskonto	300 992	267 183
Summa kassa och bank	1 262 915	1 076 891

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	2 429 687	2 486 827
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 380	-57 380
Långfristig skuld vid årets slut	2 372 307	2 429 447

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,36%	2020-12-16	399 600,00	0,00	8 640,00	390 960,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2022-09-01	306 328,00	1 781,00	7 124,00	300 985,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2024-12-30	833 175,00	0,00	20 700,00	812 475,00
STADSHYPOTEK	1,91%	2025-06-30	945 943,00	0,00	20 676,00	925 267,00
Summa			2 485 046,00	1 781,00	57 140,00	2 429 687,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	32 328	29 843
Summa leverantörsskulder	32 328	29 843

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-3 452
Medlemmarnas reparationsfonder	66 742	67 490
Summa övriga skulder	66 742	64 038

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	17 733	17 733
Upplupna räntekostnader	6 546	6 489
Upplupna elkostnader	6 947	7 385
Upplupna vattenavgifter	5 225	5 667
Upplupna värmekostnader	12 319	11 947
Upplupna kostnader för renhållning	1 987	1 971
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	2 837	2 837
Upplupna revisionsarvoden	35 720	35 720
Upplupna styrelsearvoden	20 720	20 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 837	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 837	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 860	82 157
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 894	192 626

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	3 133 000	3 133 000

Not Eventualförpliktelser

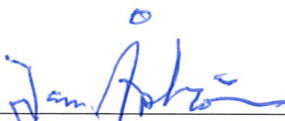
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

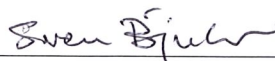
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

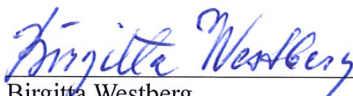
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

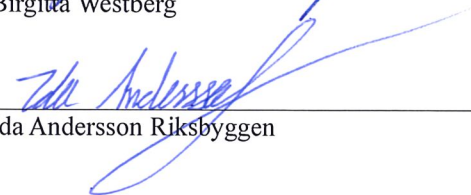
SÖDERHAMN 21/9-2020
Ort och datum


Jan Åström


Sven Bjur


Birgitta Westberg


Mika Palmu


Ida Andersson Riksbyggen

2020-11-26


Arne Ekbrink
Revisor


Ruth Söderhäll
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för

SÖDERHAMNSHUS nr 1

Org nr 21-786000-0624

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn 2020-11-26



Arne Ekbrink
Revisor



Ruth Söderhäll
Utsedd av föreningen

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Söderhamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Söderhamnshus 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

