
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Sölvesborgshus 1
Org nr: 716405-5456



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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sölvesborgshus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-17.

Föreningen har sitt säte i Sölvesborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av högre underhållskostnader. Bortsett från underhållskostnader så har både kostnaden för el och förbrukningen ökat. Räntekostnaderna har ökat på grund av stigande rörlig ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 316% till 339%.

I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 903 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 10 i Sölvesborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Det finns även en dagcentral för pensionärer, ett kontor och en samlingslokal för servicepersonal. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är St. Ibbsgatan 1, 3, 5 och 7 samt Östra Storgatan 10 och 12 i Sölvesborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	37
3 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	27

Total tomtarea	9 872 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 404 m ²
Lokaler bostadsrätt	1 155 m ²

Årets taxeringsvärde	36 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Elhandel	Affärsverken
El, vatten, fjärrvärme och sophantering	Sölvesborgs Energi & Vatten
Brandlarm abonnemang	SOS Alarm Sverige AB

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 251 tkr och planerat underhåll för 1 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 498 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 340 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (341 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönstermålning	2012/2013	
Fasadputsning	2014/2015	
Balkongrenovering	2014	Östra Storg. 10 & 12
Takrenovering	2014/2016	Blästring och målning
Byte av hiss	2015/2016	
Tak	2017/2018	Östra Storg. 10 & 12
Byte av hiss	2018/2019	S:t Ibbsgatan 1B

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	199 273
Installationer	209 588
Huskropp utvändigt	656 390
Markytor	85 784

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Byte av hiss	2020/2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johnny Lindfors	Ordförande	2021
Annika Olsson	Sekreterare	2022
Anders Bengtsson	Vice ordförande	2022
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	
Johan Braw	Ledamot Sölvesborgs kommun	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Vackenfält	Suppleant	2021
Johan Lindén	Suppleant	2021
Maria Håbring Lundahl	Suppleant Riksbyggen	
Fredrik Axelsson	Suppleant Sölvesborgs kommun	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tore Sigvard Axelsson	Förtroendevald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Vackenfält	2021
Anders Bengtsson	2021

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.

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Sölvesborgshus 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

På grund av rådande corona-pandemi har Riksbyggen tagit beslut att dra in den planerade utdelningen och återbäringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

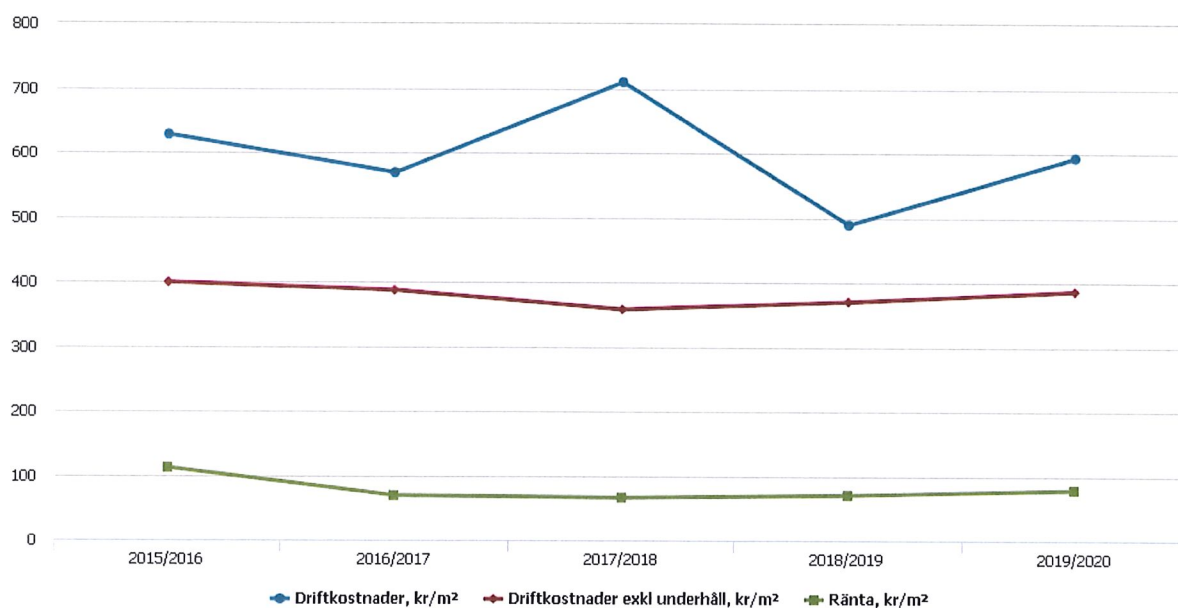
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 63 bostadsrätter placerade (föregående år 63 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 824	4 745	4 722	4 645	4 645
Resultat efter finansiella poster	493	1 092	-170	501	-126
Årets resultat	493	1 092	-170	506	-126
Resultat exklusive avskrivningar	903	1 499	243	965	338
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-597	-1	-1 257	465	-162
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	270	270	270	90	90
Balansomslutning	35 531	35 474	34 771	35 460	35 414
Soliditet %	22	21	18	18	17
Likviditet %	339	316	218	225	170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	712	707	696	696
Driftkostnader, kr/m ²	593	489	710	569	628
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	386	370	358	387	399
Ränta kr/m ²	78	70	66	69	112
Underhållsfond, kr/m ²	524	461	40	122	215



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

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 033 999	2 561 482	2 587 159	1 091 525
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 091 525	-1 091 525
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 151 035	1 151 035	
Årets resultat				493 370
Vid årets slut	1 033 999	2 910 447	3 329 719	493 370

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 678 685
Årets resultat	493 370
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 151 035
Summa	3 823 089

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 823 089
--	------------------

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

oh

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 823 633	4 744 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 112	5 493
Summa rörelseintäkter		4 829 745	4 750 361
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 297 433	-2 720 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 686	-138 654
Personalkostnader	Not 6	-50 918	-55 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-409 568	-407 600
Summa rörelsekostnader		-3 903 605	-3 321 989
Rörelseresultat		926 140	1 428 371
Finansiella poster			
Resultat från andelar intresseföretag		0	48 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 592	1 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-434 362	-386 900
Summa finansiella poster		-432 770	-336 846
Resultat efter finansiella poster		493 370	1 091 525
Årets resultat		493 370	1 091 525

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 283 032	31 690 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	234 281	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 517 313	31 690 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening		503 000	503 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		503 000	503 000
Summa anläggningstillgångar		32 020 313	32 193 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	61
Övriga fordringar	Not 11	22 918	26 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 900	94 665
Summa kortfristiga fordringar		112 879	120 920
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 397 531	3 159 606
Summa kassa och bank		3 397 531	3 159 606
Summa omsättningstillgångar		3 510 410	3 280 526
Summa tillgångar		35 530 723	35 474 158

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 033 999	1 033 999	
Fond för yttre underhåll	2 910 447	2 561 482	
Summa bundet eget kapital	3 944 446	3 595 481	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 329 719	2 587 159	
Årets resultat	493 370	1 091 525	
Summa fritt eget kapital	3 823 089	3 678 685	
Summa eget kapital	7 767 536	7 274 166	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 728 726	27 162 726
Summa långfristiga skulder	26 728 726	27 162 726	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	434 000	434 000
Leverantörsskulder	25 993	41 102	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	574 469	562 164
Summa kortfristiga skulder	1 034 462	1 037 266	
Summa eget kapital och skulder	35 530 723	35 474 158	

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	30
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Fiberanslutning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

adh

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	3 184 500	3 134 560
Årsavgifter, lokaler	1 606 833	1 577 908
Hyror, p-platser	32 400	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Summa nettoomsättning	4 823 633	4 744 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	5 405	5 259
Övriga rörelseintäkter	707	234
Summa övriga rörelseintäkter	6 112	5 493

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 151 035	-661 092
Reparationer	-250 518	-222 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 027	-86 751
Försäkringspremier	-57 280	-53 926
Återbäring från Riksbyggen	0	11 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 181
Serviceavtal	0	-9 377
Obligatoriska besiktningar	-53 349	-52 391
Bevakningskostnader	-11 576	-10 044
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 164	-14 432
Snö- och halkbekämpning	-3 926	-22 815
Drift och förbrukning, övrigt	-24 375	-40 625
Förbrukningsinventarier	-8 429	-16 461
Vatten	-112 025	-133 375
Fastighetsel	-267 057	-198 391
Uppvärmning	-516 739	-556 399
Sophantering och återvinning	-179 602	-160 022
Förvaltningsarvode drift	-548 330	-482 553
Summa driftkostnader	-3 297 433	-2 720 417

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Fritidsmedel	0	-617
Förvaltningsarvode administration	-103 526	-93 398
Annonsering och reklam	0	-2 475
IT-kostnader	-8 902	-8 901
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 950
Kreditupplysningar	-605	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 894	-2 548
Kontorsmateriel	-2 950	-3 040
Medlems- och föreningsavgifter	-6 405	-4 095
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-4 315	-3 539
Summa övriga externa kostnader	-145 686	-138 654

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 700
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-7 918	-10 619
Summa personalkostnader	-50 918	-55 319

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-396 314	-396 314
Avskrivningar Standardförbättring	-11 286	-11 286
Avskrivning Installationer	-1 969	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-409 568	-407 600

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 302	-386 900
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 362	-386 900

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	39 631 352	39 631 352
Mark	1 380 000	1 380 000
Standardförbättringar	1 622 450	1 622 450
Fjärrvärmeinstallation	282 150	282 150
	42 915 952	42 915 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 915 952	42 915 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 429 819	-9 033 504
Standardförbättringar	-1 622 450	-1 622 450
Fjärrvärmeinstallation	-173 052	-161 766
	-11 225 321	-10 817 720
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 314	-396 314
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	-11 286	-11 286
	-407 600	-407 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 632 921	-11 225 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 283 032	31 690 633
Varav		
Byggnader	29 805 220	30 201 533
Mark	1 380 000	1 380 000
Standardförbättringar	0	0
Fjärrvärmeinstallation	97 812	109 008
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 600 000	36 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Fiberanslutning	236 250	
	236 250	0
Årets avskrivningar		
Fiberanslutning	-1 969	
	-1 969	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	234 531	0
Varav		
Fiberanslutning	234 531	

Not 11 Övriga fordringar	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	22 918	10 071
Skattekonto	0	16 123
Summa övriga fordringar	22 918	26 194

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 014	1 177
Förutbetalda försäkringspremier	19 250	18 780
Förutbetalda driftkostnader	15 337	15 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 484	50 406
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 119	1 119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 697	8 073
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 900	94 665

Not 13 Kassa och bank	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	506 885	505 150
Transaktionskonto	2 890 646	2 654 456
Summa kassa och bank	3 397 531	3 159 606

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	27 162 726	27 596 726
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 000	-434 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 728 726	27 162 726

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,58%	2020-10-23	5 559 875,00	0,00	125 000,00	5 434 875,00
SWEDBANK	1,62%	2020-10-28	5 559 875,00	0,00	125 000,00	5 434 875,00
SWEDBANK	1,54%	2020-10-28	6 075 000,00	0,00	0,00	6 075 000,00
SWEDBANK	1,65%	2020-11-28	4 919 000,00	0,00	64 000,00	4 855 000,00
SWEDBANK	1,36%	2021-09-10	5 482 976,00	0,00	120 000,00	5 362 976,00
Summa			27 596 726,00	0,00	434 000,00	27 162 726,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 434 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 434 tkr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020/21 (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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	31 121	30 813
Upplupna elkostnader	26 082	26 075
Upplupna vattenavgifter	22 450	22 581
Upplupna värmekostnader	8 340	8 349
Upplupna kostnader för renhållning	31 118	26 646
Upplupna styrelsearvoden	44 000	44 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 358	390 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	574 469	562 164

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	41 363 000	41 363 000

Not Eventualförpliktelser

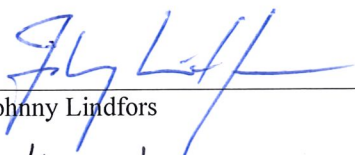
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

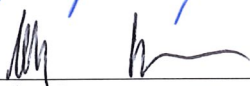
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

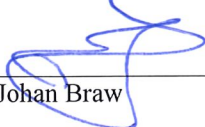
Styrelsens underskrifter

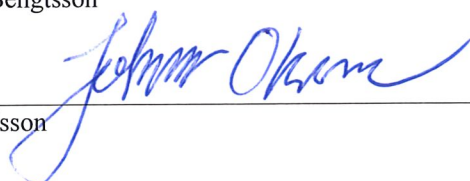
Sölvesborg 2020-11-02
Ort och datum


Johnny Lindfors

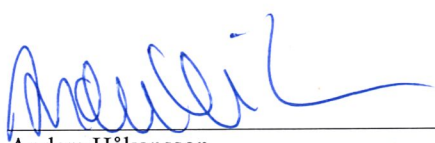

Annika Olsson


Anders Bengtsson


Johan Braw


Johan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-04


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Tore Axelsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sölvesborgshus nr 1, org.nr 716405-5456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sölvesborgshus nr 1 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Sölvesborgshus nr 1 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

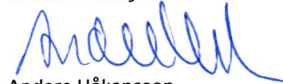
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlskrona den 4 / 12 2020

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Tore Sigvard Axelsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Sölvesborgshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Sölvesborgshus 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

