

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Holmsundshus 1
Org nr: 794000-1725



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av stämмоосекреterare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Holmsundshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för låneräntan, reparationer och underhåll.

Reparationskostnader är högre och beror främst på att föreningen har haft en vattenskada under aktuellt räkenskapsår.

Räntekostnaderna har ökat på grund av stigande räntekostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat innan avsättning till underhållsfonden.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 212 % till 234 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 97 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linnean 7 Holmsund, Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Centralgatan 17 A-F.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokvrå	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	7	24	10	3	50

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	8	24

Total tomtarea	4 296 m ²
Total bostadsarea	2 699 m ²
Total lokalarea	507 m ²

Årets taxeringsvärde	22 372 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 372 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,46 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 123 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 29 923 tkr. Den årliga rekommenderade avsättning enligt underhållsplan beräknar en genomsnittlig avsättning på 997 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 914 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (upprustning skyddsrum)	40 119
Installationer (åtgärder OVK)	31 291

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barry Olofsson	Ordförande	2023
Maria Brekke	Vice ordförande	2024
Joakim Holdeberg	Ledamot	2023
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen, sekreterare	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Jonsson	Suppleant	2023
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Valter Jauhiainen	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Norlin		2023
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lillemor Olofsson		2023
Sverker Nyman		2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 6,0 %.

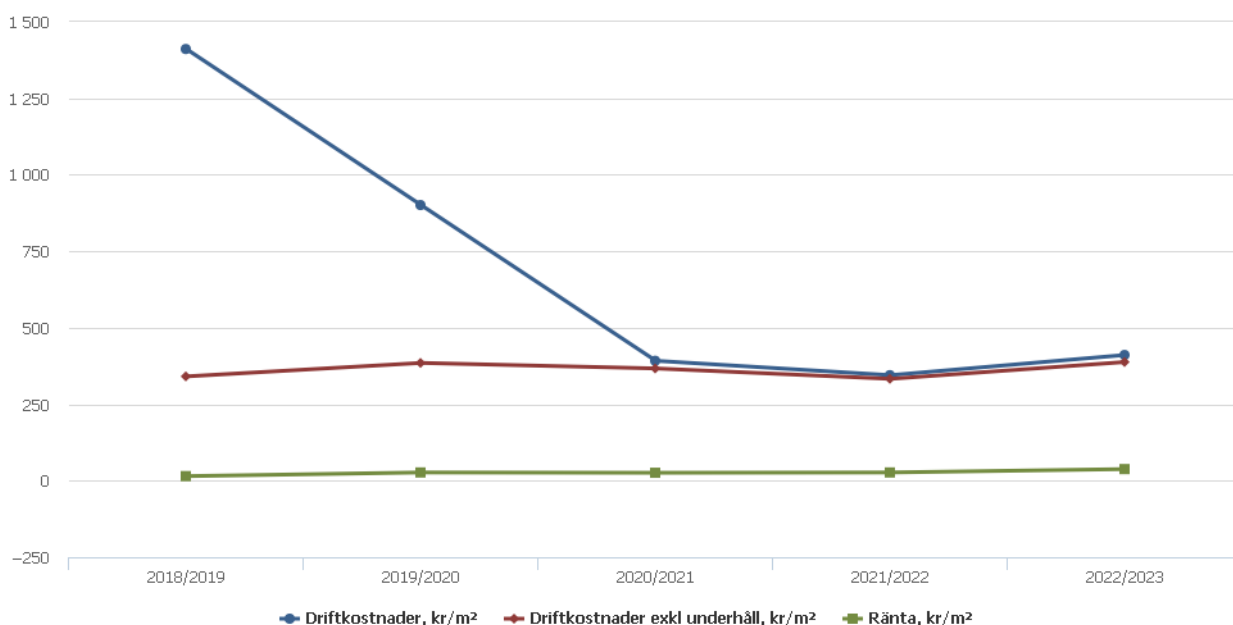
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 170	2 062	2 006	1 992	1 905
Resultat efter finansiella poster	188	318	117	-1 393	-2 891
Soliditet %	-57	-62	-75	-71	-28
Likviditet %	27	27	31	123	198
Driftkostnader, kr/m ²	411	345	392	901	1 411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	333	367	385	341
Ränta, kr/m ²	38	27	26	27	15
Lån, kr/m ²	2 147	2 173	2 200	2 224	2 250



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	86 643	1 683 014	-4 953 716	317 849
Disposition enl. årsstämmobeslut			317 849	-317 849
Reservering underhållsfond		914 000	-914 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 409	71 409	
Årets resultat				188 252
Vid årets slut	86 643	2 525 605	-5 478 458	188 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 635 867
Årets resultat	188 252
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-914 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 409
Summa	-5 290 207

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 5 290 207

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 169 535	2 062 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 741	14 982
Summa rörelseintäkter		2 203 276	2 077 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 316 296	-1 104 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 839	-454 407
Personalkostnader	Not 6	-36 726	-27 697
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-96 790	-96 792
Summa rörelsekostnader		-1 899 652	-1 683 558
Rörelseresultat		303 625	393 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 500	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 393	2 117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 266	-85 361
Summa finansiella poster		-115 373	-76 044
Resultat efter finansiella poster		188 252	317 849
Årets resultat		188 252	317 849

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 190 815	3 287 605
Summa materiella anläggningstillgångar		3 190 815	3 287 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		3 265 815	3 362 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 713	236
Övriga fordringar		1 402	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	128 825	132 392
Summa kortfristiga fordringar		132 940	132 628
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 303 419	1 119 974
Summa kassa och bank		1 303 419	1 119 974
Summa omsättningstillgångar		1 436 359	1 252 602
Summa tillgångar		4 702 174	4 615 207



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 643	86 643
Fond för yttre underhåll		2 525 605	1 683 014
Summa bundet eget kapital		2 612 248	1 769 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 478 458	-4 953 716
Årets resultat		188 252	317 849
Summa fritt eget kapital		-5 290 207	-4 635 867
Summa eget kapital		-2 677 959	-2 866 210
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 030 782	2 865 729
Summa långfristiga skulder		2 030 782	2 865 729
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 852 947	4 102 044
Leverantörsskulder		44 490	139 877
Skatteskulder		6 263	3 776
Övriga skulder		99 528	99 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	346 122	270 463
Summa kortfristiga skulder		5 349 350	4 615 688
Summa eget kapital och skulder		4 702 174	4 615 207

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
Markanläggningar	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 653 914	1 582 824
Hyror, lokaler	96 696	98 444
Hyror, garage	32 300	28 800
Hyror, p-platser	57 125	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-31 192
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-474
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 344	-1 578
Bränsleavgifter, bostäder	331 644	331 644
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	2 169 535	2 062 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	10 986	10 032
Fakturerade kostnader	0	4 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Övriga rörelseintäkter	22 765	853
Summa övriga rörelseintäkter	33 741	14 982

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-71 409	-38 194
Reparationer	-122 982	-53 480
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 450	-69 832
Försäkringspremier	-45 659	-42 996
Kabel- och digital-TV	-177 056	-163 206
Pcb/Radonsanering	-24 709	0
Återbäring från Riksbyggen	4 700	5 300
Snö- och halkbekämpning	-69 563	-49 000
Förbrukningsinventarier	-8 994	-4 314
Vatten	-164 633	-160 916
Fastighetsel	-138 560	-147 607
Uppvärmning	-333 292	-330 811
Sophantering och återvinning	-68 275	-49 606
Förvaltningsarvode drift	-25 413	0
Summa driftskostnader	-1 316 296	-1 104 662

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-385 854	-404 326
Lokalkostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 969	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-11 803	-11 544
Kreditupplysningar	-122	-2 247
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 315	-11 963
Representation	-500	-1 000
Kontorsmateriel	-2 753	-2 153
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 000
Bankkostnader	-3 808	-1 550
Övriga externa kostnader	-15 216	0
Summa övriga externa kostnader	-449 839	-454 407

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-12 000	-10 100
Sammanträdesarvoden	-16 400	-11 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 920
Sociala kostnader	-6 326	-4 677
Summa personalkostnader	-36 726	-27 697

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-51 587	-51 587
Avskrivning Markanläggningar	0	-2
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 203	-45 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-96 790	-96 792

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 067 385	7 067 385
Mark	1 755 817	1 755 817
Tillkommande utgifter	1 301 738	1 301 738
Markanläggning	299 295	299 295
	10 424 235	10 424 235
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 424 235	10 424 235

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 580 800	-5 529 214
Tillkommande utgifter	-1 256 535	-1 211 331
Markanläggningar	-299 295	-299 293
Omklassificeringar m.m.		0
	-7 136 630	-7 039 838

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-51 587	-51 587
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 204	-45 204
Årets avskrivning markanläggningar	0	-2
	-96 791	-96 793

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 233 421	-7 136 631
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 190 815	3 287 605
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 434 998	1 486 585
Mark	1 755 817	1 755 817
Tillkommande utgifter	0	45 203
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	21 865 000	21 865 000
Lokaler	507 000	507 000
Totalt taxeringsvärde	22 372 000	22 372 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 988 000</i>	<i>17 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 384 000</i>	<i>4 384 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 145	21 514
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 625	101 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 399	9 135
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 656	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 825	132 392

Not 10 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel (Swedbank)	865 233	363 221
Transaktionskonto (SBAB)	438 185	756 753
Summa kassa och bank	1 303 419	1 119 974

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	6 883 729	6 967 773
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 044	-76 044
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 786 903	-4 026 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 030 782	2 865 729

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2023-08-01	4 026 000,00	0,00	8 000,00	4 018 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-03-01	778 903,00	0,00	10 000,00	768 903,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-10-30	793 090,00	0,00	0,00	793 090,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2026-06-01	1 369 780,00	0,00	66 044,00	1 303 736,00
Summa			6 967 773,00	0,00	84 044,00	6 883 729,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek) lån om 4 018 000 kr och 768 903 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	30 776	7 897
Upplupna driftskostnader	6 588	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 000	0
Upplupna elkostnader	9 822	9 380
Upplupna vattenavgifter	42 764	43 520
Upplupna värmekostnader	1 629	11 208
Upplupna kostnader för renhållning	16 218	12 485
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	5 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 125	185 973
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 122	270 463

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	7 229 000	7 229 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Barry Olofsson

Joakim Holdeberg

Maria Brekke

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503464823

Dokument

Årsredovisning - 20220701-20230630 (slutlig) Huvuddokument 17 sidor Startades 2023-10-26 10:35:27 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-11-01 07:30:18 CET (+0100)	Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2022 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
Ordlista Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)	

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Barry Olofsson (BO) barryolof@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Arne Barry Olofsson" Signerade 2023-10-26 14:28:53 CEST (+0200)	Joakim Holdeberg (JH) joakim.msn@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HOLDEBERG" Signerade 2023-10-26 10:38:03 CEST (+0200)
---	---



Verifikat

Transaktion 09222115557503464823

Maria Brekke (MB)
maria@gradde.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Liv
Maria Brekke"
Signerade 2023-10-29 20:34:05 CET (+0100)

Johan Bergström (JB)
johan.x.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2023-10-26 11:49:52 CEST (+0200)

Valter Jauhiainen (VJ)
kvalter@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALTER JAUHIAINEN"
Signerade 2023-10-30 07:32:21 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2023-11-01 07:30:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Holmsundshus 1, org. nr 794000-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Holmsundshus 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Holmsundshus 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Valter Jauhiainen
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.

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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 Holmsundshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Holmsundshus 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

