
Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ramsjöhus nr 1
Org nr: 7164062544



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ramsjöhus nr 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.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 1 296 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ramsjöhus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 393 884 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-04. Nuvarande stadgar registrerades 2017-02-22. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre personalkostnader. Styrelsen valde att sänka sitt arvode från tidigare år och utföra mer ideellt arbete. Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Intäkterna har ökat genom höjning av årsavgifterna med 2%.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 465%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall ha klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 64 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 219 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rammsjö 4:76 i Båstads kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 9 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Byavägen i Rammsjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	3

Total tomtarea 3 936 m²

Total bostadsarea 657 m²

Årets taxeringsvärde 7 455 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 455 000 kr

Riksbyggens kontor i Ängelholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bjäre Kraft AB	Fiber / TV

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 4 tkr och planerat underhåll för 13 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 182 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 277 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 tkr (183 kr/m²). Sedan budget 2021-2022 upprättades har underhållsplanens prisregister uppdaterats med högre priser. Detta beroende på förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden vilket påverkat priserna negativt. För nästa verksamhetsår är avsättningen beslutad till 184 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Elpannor	2010-2012	Nya elpannor i samtliga lägenheter
Takrenovering	2010-2012	Tvätt, byte takpannor, översyn rännor och stuprör
Fläktmotorer/köksfläktar	2012	Nya fläktmotorer och köksfläktar till samtliga kök.
Dörrar	2012-2013	Uppgradering av samtliga förrådsdörrar, 2 st nya.
Fönster	2013	Skiftat 20-25% av fönster- och dörrbleck samtliga lgh.
Lockpanel	2013	Skiftat ca 5% av lockpanelen på sydsidorna.
Plåtdetaljer	2013-2014	Skifte av plåtdetaljer till fönster, dörrar, vindskivor.
Lockpanel	2013-2014	Utbyte av fasadpanel där behov föreligger.
Asfaltering	2014-2015	Översyn av asfalteringen.
Fasader, fönster, fönsterdörrar m.m.	2016-2021	Målningsarbeten fasader, panelbyte vid behov, byte av flertalet fönster och fönsterdörrar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	13 407 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Areskog	Ordförande	2022
Charlotta Rothstein	Sekreterare	2023
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Stål	Suppleant	2023
Zenitha Johansson	Suppleant	2023
Kent Malmström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Gustafsson	2022
Åke Fredriksson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-09-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-09-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

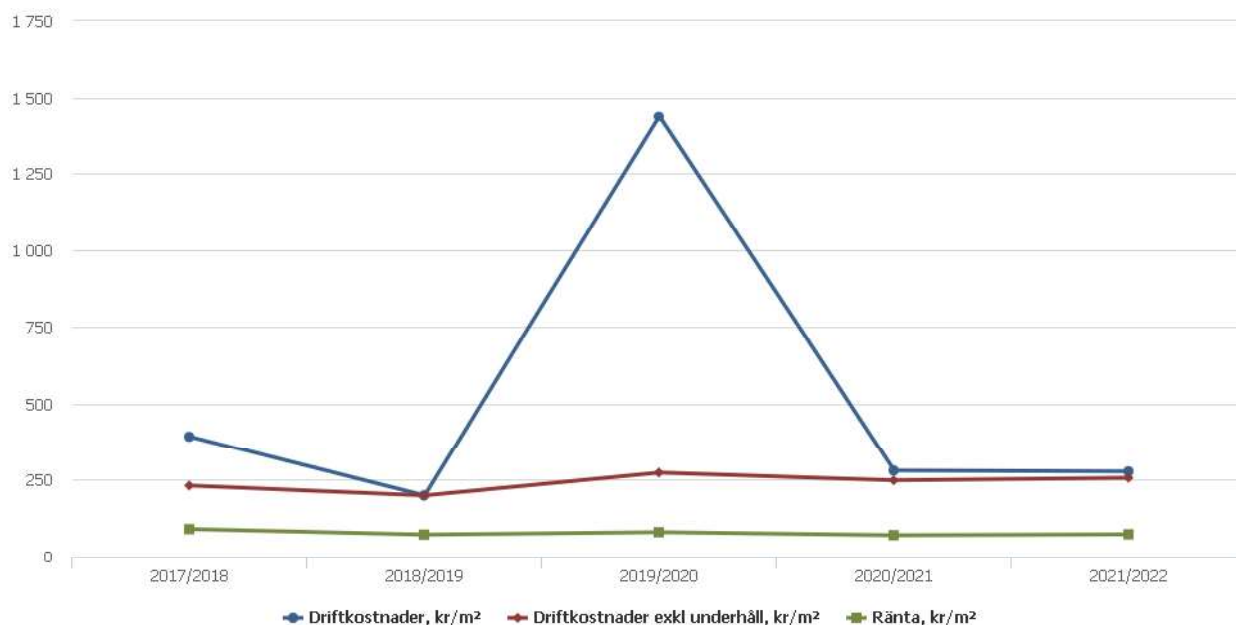
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare år har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	492	481	459	449	436
Resultat efter finansiella poster	155	120	-643	146	-19
Årets resultat	155	120	-643	146	-19
Resultat exklusive avskrivningar	219	184	-579	210	45
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	99	64	-629	180	15
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	183	183	76	46	46
Balansomslutning	4 161	4 075	4 028	4 755	4 200
Soliditet %	22	18	16	27	27
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	465	55	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	465	397	338	795	333
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	746	731	697	683	663
Driftkostnader, kr/m ²	277	280	1 438	199	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	256	248	273	199	231
Ränta, kr/m ²	73	70	80	72	90
Underhållsfond, kr/m ²	313	151	0	900	854
Lån, kr/m ²	4 842	4 964	5 086	5 208	4 555
Skuldkvot %	6,29	6,58	7,04	7,38	6,65



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	299 001	99 010	230 738	120 071
Disposition enl. årsstämmobeslut			120 071	-120 071
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 407	13 407	
Årets resultat				155 137
Vid årets slut	299 001	205 603	244 216	155 137

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	350 809
Årets resultat	155 137
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 407
Summa	399 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	399 352
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	491 964	480 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 090	15 259
Summa rörelseintäkter		506 054	495 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-181 851	-184 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 934	-54 482
Personalkostnader	Not 6	-7 038	-29 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 586	-63 586
Summa rörelsekostnader		-302 409	-331 668
Rörelseresultat		203 645	164 281
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 296	1 296
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 701	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 506	-45 811
Summa finansiella poster		-48 509	-44 209
Resultat efter finansiella poster		155 137	120 071
Årets resultat		155 137	120 071

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 422 912	3 486 498
Summa materiella anläggningstillgångar		3 422 912	3 486 498
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	13 500	13 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 500	13 500
Summa anläggningstillgångar		3 436 412	3 499 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	836	836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	8 535	6 634
Summa kortfristiga fordringar		9 371	7 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	715 680	567 860
Summa kassa och bank		715 680	567 860
Summa omsättningstillgångar		725 051	575 331
Summa tillgångar		4 161 463	4 075 329

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 001	299 001
Fond för yttre underhåll		205 603	99 010
Summa bundet eget kapital		504 604	398 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		244 216	230 738
Årets resultat		155 137	120 071
Summa fritt eget kapital		399 352	350 809
Summa eget kapital		903 956	748 820
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 101 500	2 271 000
Summa långfristiga skulder		3 101 500	2 271 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	80 000	990 500
Leverantörsskulder		2 130	1 361
Skatteskulder	Not 16	14 524	13 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	59 353	50 019
Summa kortfristiga skulder		156 007	1 055 509
Summa eget kapital och skulder		4 161 463	4 075 329

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
Installation av fiber	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	490 164	480 540
Hyrer, p-platser	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 650
Summa nettoomsättning	491 964	480 690

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Fiber / TV-avgifter	11 880	11 880
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	2 149	3 318
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	14 090	15 259

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-13 407	-20 990
Reparationer	-3 576	-12 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 913	-55 913
Försäkringspremier	-8 831	-8 282
Fiber / TV	-11 880	-11 880
Återbäring från Riksbyggen	500	600
Snö- och halkbekämpning	-4 434	0
Förbrukningsinventarier	-9 106	-11 335
Vatten	-47 560	-40 103
Fastighetsel	-5 943	-4 685
Sophantering och återvinning	-13 519	-10 391
Förvaltningsarvode drift	-8 182	-8 479
Summa driftskostnader	-181 851	-184 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-37 063	-41 756
Arvode, yrkesrevisorer	-4 313	-4 200
Övriga förvaltningskostnader (stämma, reg.avg. städdag förtäring)	-3 021	-2 385
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 149	-3 318
Tryckning årsredovisningar	-703	-687
Medlemsavgift Intressseföreningen	-585	-585
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-49 934	-54 482

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-504	-336
Styrelsearvoden	-5 000	-20 000
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	0	-249
Övriga personalkostnader (utbildningar)	-600	-3 700
Sociala kostnader	-934	-5 116
Summa personalkostnader	-7 038	-29 401

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-55 936	-55 936
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 650	-7 650
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-63 586	-63 586

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 701	306
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 701	306

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-48 283	-45 810
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-1
Övriga finansiella kostnader	-3 223	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 506	-45 811

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 593 595	5 593 595
Mark	175 000	175 000
Anslutningsavgifter	76 500	76 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 845 095	5 845 095

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 312 697	-2 256 761
Anslutningsavgifter	-45 900	-38 250
	-2 358 597	-2 295 011

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-55 936	-55 936
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 650	-7 650
	-63 586	-63 586

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 422 183** **-2 358 597****Restvärde enligt plan vid årets slut****3 422 912** **3 486 498****Varav**

Byggnader	3 224 962	3 280 898
Mark	175 000	175 000
Anslutningsavgifter	22 950	30 600

Taxeringsvärden

Småhus	7 455 000	7 455 000
Totalt taxeringsvärde	7 455 000	7 455 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 097 000</i>	<i>5 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 358 000</i>	<i>2 358 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	13 500	13 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	13 500	13 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	836	836
Summa övriga fordringar	836	836

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 434	204
Förutbetalda försäkringspremier	2 974	2 882
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 644	3 548
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 535	6 634

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	402 513	102 042
Transaktionskonto	313 167	465 819
Summa kassa och bank	715 680	567 860

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	3 181 500	3 261 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-55 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-935 500
Långfristig skuld vid årets slut	3 101 500	2 271 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-06-30	935 500,00	-910 500,00	25 000	0,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2023-09-01	1 123 000,00	0,00	26 000,00	1 097 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-07-30	482 000,00	0,00	9 000,00	473 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-07-30	721 000,00	0,00	20 000,00	701 000,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2027-06-30	0,00	910 500,00	0,00	910 500,00
Summa			3 261 500,00	0,00	80 000,00	3 181 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 781 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	14 524	13 629
Summa skatteskulder	14 524	13 629

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	11 118	7 727
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 600	3 800
Upplupna elkostnader	594	322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	585
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	44 041	37 585
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 353	50 019

Not 18 Ställda säkerheter

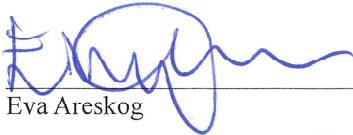
	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	5 354 000	5 354 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

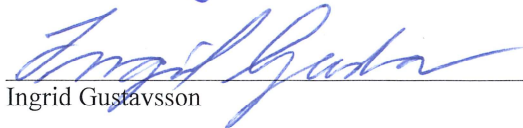
Rammsjö 2022-10-06



Eva Areskog



Charlotta Rothstein



Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-06

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Ramsjöhus nr 1 org. nr.716406-2544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Ramsjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Ramsjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01–2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 6 / 10 2022


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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 styrelsen 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, fastighetservice 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 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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ramsjöhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ramsjöhus nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

