

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Söderhamnshus 1
Org nr: 786000-0624



REVISIONSBERÄTTELSE för

SÖDERHAMNSHUS nr 1

Org nr 21-786000-0624

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

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

Söderhamn 2023-12-15



Arne Ekbrink
Revisor



Ruth Söderhäll
Utsedd av föreningen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Söderhamns hus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Söderhamns kommun.

Årets resultat (+ 26 tkr) är lägre än föregående år (+83 tkr). Det beror på högre driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer då föreningen har haft en vattenskada i föreningslokalen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 372%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Eken 12 och Kvarnmyran 2:5 i Söderhamns Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 30 lägenheter, 2 lokaler, 15 carportar och 1 soprum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Tägtgatan och Nylandsgatan i Söderhamns kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB-fösäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	2	29+3

Total tomtarea 1 307 m²

Total bostadsarea 1 671 m²

Total lokalarea 158 m²

Årets taxeringsvärde	9 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 142 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 000kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av lägenhetsdörrar	2014
Målning m.m. i tvättstugan	2014
Torkrum	2016
Målning av källargolv	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Bytt armaturer	42
Nya parkeringsskyltar	8

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mika Palmu	Ordförande	2024
Bengt Nybom	Sekreterare	2023
Göran Johansson	Vice ordförande	2024
Carl Baumeister	Ledamot	2024
Inger Engvers	Ledamot	2023
Ida Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Boström	Suppleant	2023
Laila Westlund	Suppleant	2023
Marit Jemt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Arne Ekbrink	Revisor
Ruth Söderhäll	Förtroendevald revisor

Valberedning

Eva Boström
Yvonne Johansson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

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

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja värmeavgiften med 8,0 % och kabel-tv avgiften med 30kr/mån från och med 2023-08-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 452 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 042	988	955	957	957
Resultat efter finansiella poster	26	83	-66	97	81
Soliditet %	39	36	34	35	33
Likviditet %	372	240	352	371	323
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	452	420	400	400	400
Bränsletillägg, kr/m ²	128	127	137	127	127
Driftkostnader, kr/m ²	432	340	410	310	323
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	405	327	361	0	0
Ränta, kr/m ²	21	25	26	29	28
Lån, kr/m ²	1 083	1 267	1 298	1 328	1 360
Skuldkvot %	1,84	2,27	2,40	2,45	2,50

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 449	533 005	788 983	82 666
Disposition enl. årsstämmobeslut			82 666	-82 666
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 438	50 438	
Årets resultat				25 968
Vid årets slut	46 449	632 567	772 087	25 968

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	871 649
Årets resultat	25 968
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 438
Summa	798 056

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **798 056**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 041 578	988 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 746	34 201
Summa rörelseintäkter		1 079 324	1 022 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-790 446	-621 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 904	-68 513
Personalkostnader	Not 6	-46 522	-68 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-128 559	-141 083
Summa rörelsekostnader		-1 034 432	-899 217
Rörelseresultat		44 892	123 158
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	300	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 386	3 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-38 609	-45 700
Summa finansiella poster		-18 923	-40 491
Resultat efter finansiella poster		25 968	82 666
Årets resultat		25 968	82 666

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 420 136	2 544 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 329	16 438
Summa materiella anläggningstillgångar		2 432 465	2 561 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		2 447 465	2 576 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50	0
Övriga fordringar	Not 15	15 850	15 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	33 426	15 684
Summa kortfristiga fordringar		49 326	31 334
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 265 732	1 434 789
Summa kassa och bank		1 265 732	1 434 789
Summa omsättningstillgångar		1 315 058	1 466 123
Summa tillgångar		3 762 522	4 042 147

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 449	46 449
Fond för yttre underhåll		632 567	533 005
Summa bundet eget kapital		679 016	579 454
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		772 087	788 983
Årets resultat		25 968	82 666
Summa fritt eget kapital		798 056	871 649
Summa eget kapital		1 477 072	1 451 103
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 931 878	1 981 030
Summa långfristiga skulder		1 931 878	1 981 030
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	49 152	335 889
Leverantörsskulder	Not 19	34 431	6 304
Skatteskulder	Not 20	1 210	1 210
Övriga skulder	Not 21	78 940	71 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	189 840	194 936
Summa kortfristiga skulder		353 573	610 014
Summa eget kapital och skulder		3 762 522	4 042 147

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	754 499	701 394
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 926	-7 926
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	15 360	15 360
Hyror, garage	3 048	3 048
Hyror, p-platser	46 350	44 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 600	-2 700
Bränsleavgifter, bostäder	234 047	232 548
Summa nettoomsättning	1 041 578	988 174

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	34 742	31 320
Övriga ersättningar	3 004	2 881
Summa övriga rörelseintäkter	37 746	34 201

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-50 438	-24 000
Reparationer	-103 955	-14 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 874	-27 874
Försäkringspremier	-20 410	-18 881
Kabel- och digital-TV	-40 872	-36 149
Återbäring från Riksbyggen	500	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 615	0
Serviceavtal	-4 965	-4 925
Obligatoriska besiktningar	-1 063	0
Snö- och halkbekämpning	-31 689	-13 800
Förbrukningsinventarier	-1 834	-34 391
Fordons- och maskinkostnader	-318	0
Vatten	-66 636	-57 134
Fastighetsel	-94 444	-87 839
Uppvärmning	-282 233	-250 855
Sophantering och återvinning	-31 422	-21 859
Förvaltningsarvode drift	-31 179	-30 461
Summa driftskostnader	-790 446	-621 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-50 459	-47 971
IT-kostnader	-2 286	-2 422
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 129	-4 014
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 004	-2 881
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-3 125
Summa övriga externa kostnader	-68 904	-68 513

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-4 032	0
Styrelsearvoden	-26 440	-26 440
Sammanträdesarvoden	-800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 720	-30 720
Pensionskostnader	-172	0
Sociala kostnader	-4 358	-10 849
Summa personalkostnader	-46 522	-68 009

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-47 543	-47 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 907	-89 430
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 109	-4 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-128 559	-141 083

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	300	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	300	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 182	3 753
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	16
Övriga ränteintäkter	200	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 386	3 769

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-38 431	-45 640
Övriga räntekostnader	-178	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-38 609	-45 700

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 181 417	3 181 417
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	2 961 944	2 961 944
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 248 991	6 248 991

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 659 940	-1 612 397
Tillkommande utgifter	-2 044 465	-1 955 034
	-3 704 405	-3 567 431

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-47 543	-47 543
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 907	-89 432
	-124 450	-136 975

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 828 855	-3 704 406
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 420 136	2 544 586
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 473 934	1 521 477
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	840 572	917 479

Taxeringsvärden

Bostäder	9 078 000	9 078 000
Lokaler	64 000	64 000

Totalt taxeringsvärde	9 142 000	9 142 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 264 000</i>	<i>7 264 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 878 000</i>	<i>1 878 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	119 039	119 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 039	119 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-102 601	-98 492
	-102 601	-98 492
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 109	-4 109
	-4 109	-4 109
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-106 710	-102 601
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 710	-102 601
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 329	16 438
Varav		
Inventarier och verktyg	12 329	16 438

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	15 850	15 650
Summa övriga fordringar	15 850	15 650

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 464	2 789
Förutbetalda försäkringspremier	7 055	6 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 292	4 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 614	2 566
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 426	15 684

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	1 247	5 038
Bankmedel	970 455	964 021
Transaktionskonto	294 030	465 729
Summa kassa och bank	1 265 732	1 434 789

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	1 981 030	2 316 919
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 152	-335 889
Långfristig skuld vid årets slut	1 931 878	1 981 030

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-09-01	0,00	286 737,00	286 737,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2024-12-30	771 075,00	0,00	20 700,00	750 375,00
STADSHYPOTEK	1,91%	2025-06-30	883 915,00	0,00	20 676,00	863 239,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2025-12-30	375 192,00	0,00	7 776,00	367 416,00
Summa			2 030 182,00	286 737,00	335 889,00	1 981 030,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	34 431	6 304
Summa leverantörsskulder	34 431	6 304

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	1 210	1 210
Summa skatteskulder	1 210	1 210

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	78 940	71 675
Summa övriga skulder	78 940	71 675

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 270	17 960
Upplupna räntekostnader	3 992	5 631
Upplupna elkostnader	7 544	7 156
Upplupna vattenavgifter	4 174	5 337
Upplupna värmekostnader	12 593	12 392
Upplupna kostnader för renhållning	2 576	2 276
Upplupna revisionsarvoden	20 720	30 720
Upplupna styrelsearvoden	26 440	26 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 697	2 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 824	745
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 010	83 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 840	194 936

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	3 133 000	3 133 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Söderhamn 2023-12-11
Ort och datum



Mika Palmu



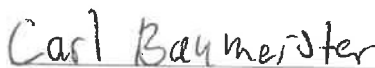
Göran Johansson



Inger Engvers



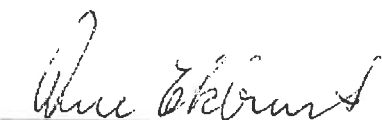
Bengt Nybom



Carl Baumeister



Ida Andersson



Arne Ekbrink
Revisor



Ruth Söderhäll
Förtroendevald revisor