

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB RBF Säterhus nr 1
Org nr: 716457-0389



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RB RBF Säterhus 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 1 300 kronor i återbäring samt 5 760 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

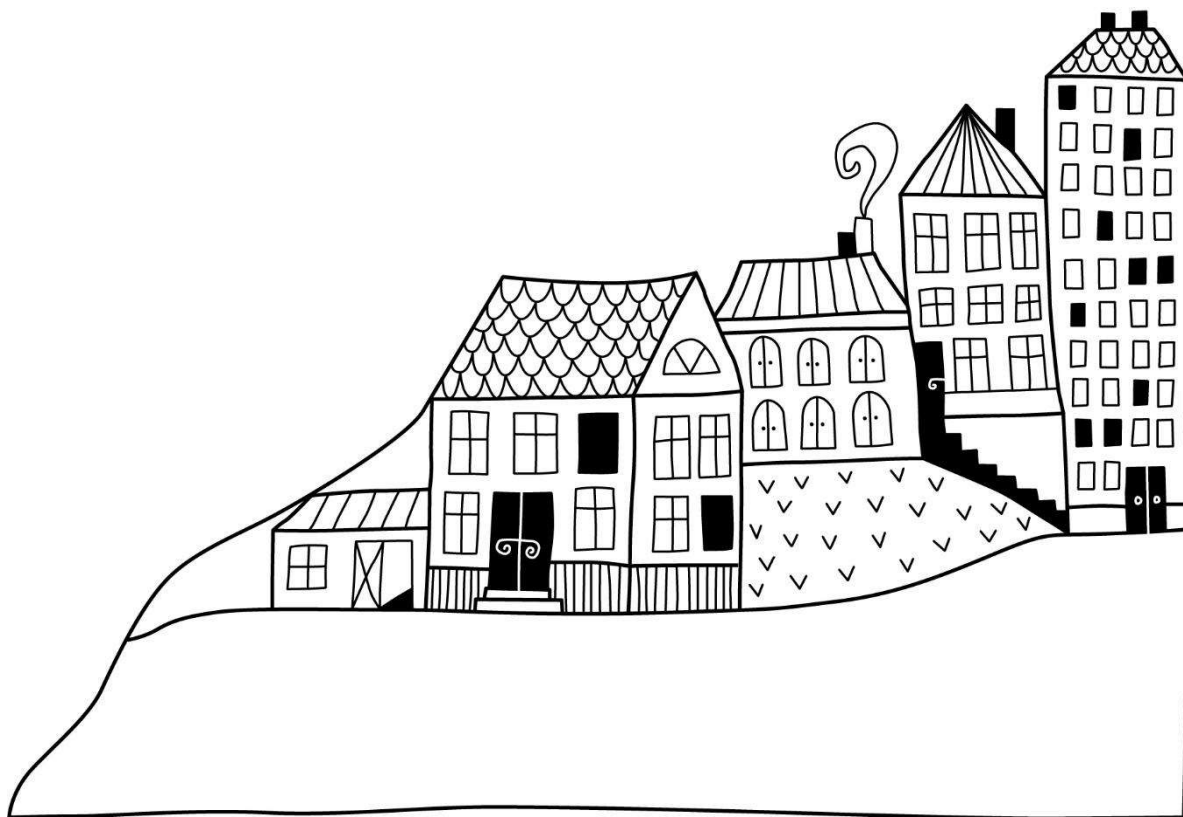
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB RBF Säterhus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 430 332 kr.

Föreningen har sitt säte i Sätters kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 22%.

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 117% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 021 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aktören 3 i Sätters Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Jones väg 2-80.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.o.k.	12
3 r.o.k.	16
4 r.o.k.	12
Summa	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	40
p-platser	4



Total tomtarea 21 102 m²

Total bostadsarea 3 170 m²

Årets taxeringsvärde 19 528 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 174 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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 120 stycken andelar (3st/lägenhet) till ett värde av 60 000 kronor.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
ECO-gard inomhusgivare	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	KOM Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsservice	KOM Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	Bredband AB/Telenor AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättningbehovet rekommenderas till en evig avsättning på 1 081 tkr de närmaste 30 åren enligt den underhållsplan som reviderades i oktober 2021. I budgeten för 2022 budgeterades en avsättning med 850 tkr för verksamhetsåret 2022 för att på sikt nå den eviga avsättningen på 1081tkr/ år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilationsaggregat	2013-2015	
Fasadbeklädnad	2016-2017	
Byte undercentral till värmen	2017	
Omdragning av rör i plattan	2018	
Underhåll av UC och fläktsystem	2018-2019	
Installation av inomhusgivare	2018	
Renovering av tvättstugor	2020	
Ytterbelysning och el i soprum	2021	
Garageportar, ytterdörrar, och skärmtak	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av golvbrunn	7 496
Tak inspektion	31 880
Fällning av träd	30 800

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Backlund	Ordförande	2023
Anita Östberg	Sekreterare	2024
Tore Hermansson-Järvenpää	Ledamot	2024
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Sanders	Suppleant 2023
Lars Håkansson	Suppleant 2024
Robert Lindberg	Suppleant Riksbyggen 2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Bo Pettersson
Göte Andersson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0% fr.o.m. 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

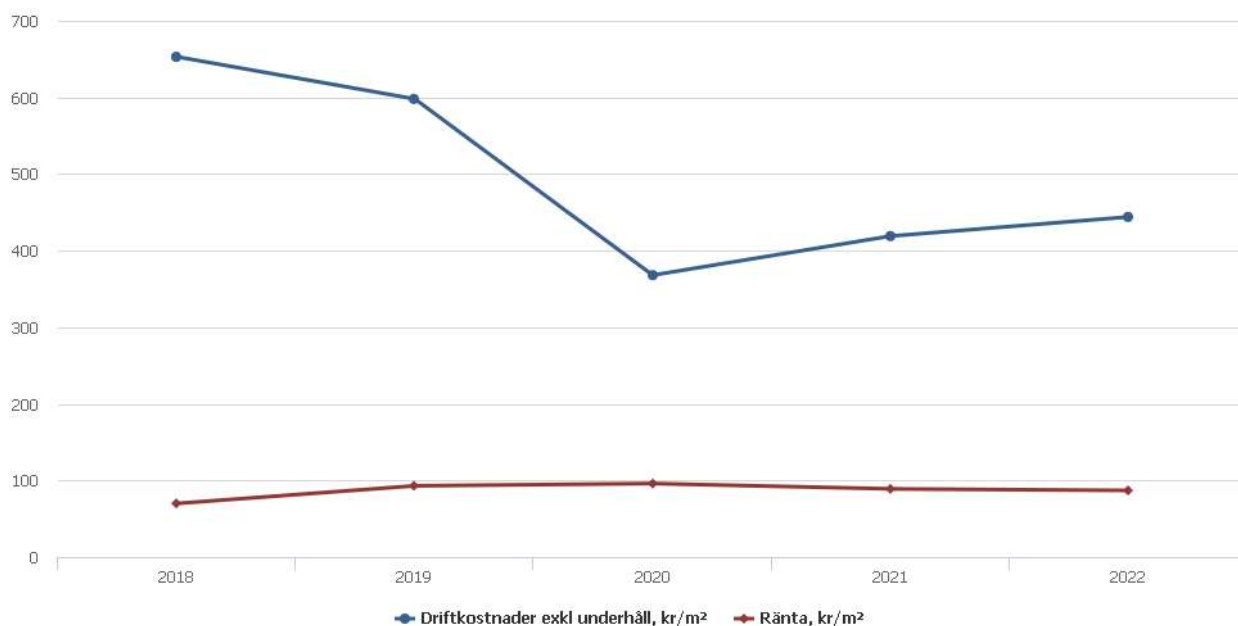
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 934	2 934	2 934	2 934	2 898
Resultat efter finansiella poster	690	-167	568	466	-1 339
Balansomslutning	14 952	14 464	15 438	14 539	14 626
Soliditet %	0	-5	-4	-8	-11
Likviditet % exkl. lån som konverteras	202	117	121	140	117
Likviditet % inkl. lån som konverteras	22	0	16		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	924	924	924	924	913
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	419	368	598	653
Ränta, kr/m ²	87	89	96	93	70
Underhållsfond, kr/m ²	450	204	345	305	167
Lån, kr/m ²	4 574	4 669	4 748	4 842	4 937



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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 108 000	0	0	645 270	-2 349 347	-166 891
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-166 891	166 891
Reservering underhållsfond				850 000	-850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 176	70 176	
Årets resultat						690 515
Vid årets slut	1 108 000	0	0	1 425 094	-3 296 062	690 515

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 516 238
Årets resultat	690 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 176
Summa	-2 605 547

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 605 547**

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	690 515
Avsättning till underhållsfond	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond	70 176
<i>Årets resultat när fondförändringen beaktas</i>	<i>-89 309</i>

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 934 384	2 934 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 248	18 174
Summa rörelseintäkter		2 946 632	2 952 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 477 515	-2 249 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 402	-185 364
Personalkostnader	Not 6	-83 283	-78 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-330 639	-330 639
Summa rörelsekostnader		-2 011 840	-2 844 136
Rörelseresultat		934 792	108 422
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 870	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 874	1 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-276 022	-282 840
Summa finansiella poster		-244 277	-275 313
Resultat efter finansiella poster		690 515	-166 891
Årets resultat		690 515	-166 891



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 743 172	13 017 751
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	480 274	536 334
Summa materiella anläggningstillgångar		13 223 446	13 554 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		13 283 446	13 614 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 739	1 257
Övriga fordringar	Not 15	5 180	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	107 619	99 499
Summa kortfristiga fordringar		120 538	100 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 548 584	749 298
Summa kassa och bank		1 548 584	749 298
Summa omsättningstillgångar		1 669 121	850 081
Summa tillgångar		14 952 567	14 464 166

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 108 000	1 108 000
Fond för yttre underhåll		1 425 094	645 270
Summa bundet eget kapital		2 533 094	1 753 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 296 062	-2 349 347
Årets resultat		690 515	-166 891
Summa fritt eget kapital		-2 605 547	-2 516 238
Summa eget kapital		-72 452	-762 967
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 400 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		7 400 000	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 100 000	300 000
Leverantörsskulder	Not 19	97 538	16 128
Skatteskulder	Not 20	12 370	12 921
Övriga skulder	Not 21	89	427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	415 023	397 657
Summa kortfristiga skulder		7 625 020	727 133
Summa eget kapital och skulder		14 952 567	14 464 166



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	155

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 929 584	2 929 584
Hyror, p-platser	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Summa nettoomsättning	2 934 384	2 934 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	11 048	10 942
Övriga rörelseintäkter	1 200	2 862
Försäkringsersättningar	0	4 370
Summa övriga rörelseintäkter	12 248	18 174

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-70 176	-920 888
Reparationer	-81 448	-166 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 883	-51 087
Försäkringspremier	-65 877	-60 319
Kabel- och digital-TV	-50 468	-49 190
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 000
Obligatoriska besiktningar	-6 763	0
Snö- och halkbekämpning	-95 618	-70 610
Förbrukningsinventarier	0	-1 043
Vatten	-162 557	-162 828
Fastighetsel	-233 389	-153 463
Uppvärmning	-315 161	-303 270
Sophantering och återvinning	-69 042	-63 399
Förvaltningsarvode drift	-264 433	-248 703
Summa driftskostnader	-1 477 515	-2 249 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 808	-88 089
Arvode, yrkesrevisorer	-8 000	-6 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 207	-9 723
Kreditupplysningar	-127	-668
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 922	-13 328
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-1 920
Konsultarvoden	0	-62 891
Bankkostnader	-2 460	-2 120
Summa övriga externa kostnader	-120 402	-185 364

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-53 250	-51 650
Sammanträdesarvoden	-1 350	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-11 700	-4 500
Sociala kostnader	-12 983	-9 022
Summa personalkostnader	-83 283	-78 172

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-259 942	-259 942
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 638	-14 638
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 275	-47 275
Avskrivning Installationer	-8 785	-8 785
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-330 639	-330 639

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Återbäring Länsförsäkringar)	17 110	0
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 760	5 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 870	5 760



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	3 613	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	5 067	1 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	189	347
Övriga ränteintäkter	6	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 874	1 768

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-275 880	-282 384
Övriga räntekostnader	-142	-456
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-276 022	-282 840

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 377 586	40 377 586
Mark	257 980	257 980
Tillkommande utgifter	73 188	73 178
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 708 754	40 708 744

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-27 644 650	-27 384 709
Tillkommande utgifter	-46 352	-31 750
	-27 691 002	-27 416 459

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-259 942	-259 942
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 638	-14 638
	-274 580	-274 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-27 965 582 -27 691 039****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 743 172 13 017 750****Varav**

Byggnader	12 472 994	12 732 935
Mark	257 980	257 980
Tillkommande utgifter	12 198	26 835

Taxeringsvärden

Bostäder	18 771 000	14 379 000
Lokaler	757 000	795 000

Totalt taxeringsvärde	19 528 000	15 178 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 161 000</i>	<i>12 635 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 367 000</i>	<i>2 539 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	761 898	761 898
Installationer	350 863	350 863
	1 112 761	1 112 761
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 112 761	1 112 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-383 700	-336 425
Installationer	-192 728	-183 943
	-576 428	-520 368
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 275	-47 725
Installationer	-8 785	-8 785
	-56 060	-56 510
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-430 974	-383 700
Installationer	-201 513	-192 728
	-632 487	-576 428
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-632 487	-576 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	480 273	536 333
Varav		
Inventarier och verktyg	330 923	378 198
Installationer	149 350	158 135

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andra aktier och andelar (Riksbyggen)	60 000	60 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	60 000	60 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 739	1 257
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 739	1 257

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 180	26
Summa övriga fordringar	5 180	26

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 072	65 877
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 702	22 022
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 845	11 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 619	99 499

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB)	898 731	543 664
Transaktionskonto (Swedbank)	649 852	205 634
Summa kassa och bank	1 548 584	749 298

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 500 000	14 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 800 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 400 000	14 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,35%	2023-06-21	6 800 000,00	0,00	0,00	6 800 000,00
SWEDBANK	1,49%	2025-04-25	8 000 000,00	0,00	300 000,00	7 700 000,00
Summa			14 800 000,00	0,00	300 000,00	14 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 6 800 000 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 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	976	16 128
Ej reskontraförda leverantörsskulder	96 562	0
Summa leverantörsskulder	97 538	16 128

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	12 370	12 921
Summa skatteskulder	12 370	12 921

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89	427
Summa övriga skulder	89	427

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	48 043	49 487
Upplupna driftskostnader	41 903	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 428	0
Upplupna elkostnader	45 877	31 912
Upplupna värmekostnader	44 200	41 028
Upplupna kostnader för renhållning	430	864
Upplupna revisionsarvoden	8 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339	60 046
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 803	214 320
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 023	397 657

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 804 000	26 804 000

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

Säter 2023

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Magnus Backlund

Anita Östberg

Susanne Hagberg

Tore Hermansson-Järvenpää

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Säterhus nr 1, org. nr 716457-0389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säterhus nr 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

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 BRF Säterhus nr 1 för år 2022 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 och 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 vi 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 vår professionella 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.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

RB RBF Säterhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB RBF Säterhus nr 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

