
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggen Brf Sollefteåhus nr 7
Org nr: 788800-1315



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sollefteåhus 7 får
härmed upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2015-04-27.

Föreningen har sitt säte i Sollefteå kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 335 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 788 % till 235 %. Likviditeten har sjunkit främst pga att föreningen amorterat av lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gärdet 1 i Sollefteå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Gärdesgatan 90 A-D i Sollefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	28	
3 rum och kök	20	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	13	
Antal p-platser	34	

Total bostadsarea 3 253 m²

Årets taxeringsvärde 10 302 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 302 000 kr

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

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 166 tkr och planerat underhåll för 455 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	1986-1987	
Stambyte	1999-2000	
Bergvärmeanläggning	2004-2005	
Bredband	2006-2007	
Dränering	2006-2009	
Ny elpanna	2009-2010	
Sensorbelysning trapphus	2012-2013	
Utökning borrhål bergvärme	2012-2013	
Relining	2016-2017	
Utökning av parkeringsplatser	2016-2017	
Byte lägenhetsdörrar	2017-2018	
Nya garageportar	2018-2019	
Radonåtgärder	2021-2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fönster och plåtar	454 618

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Johansson	Ordförande	2025
Marie-Louise Lundgren	Sekreterare	2024
Rolf Viklund	Vice ordförande	2024
Anders Söderqvist	Ledamot	2025
Patrik Molin	Ledamot	2024
Simon Nordin	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2024
Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen köpt 128 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Västernorrland. Föreningen har också amorterat av ett lån på 1 603 tkr.

Medlemsinformation

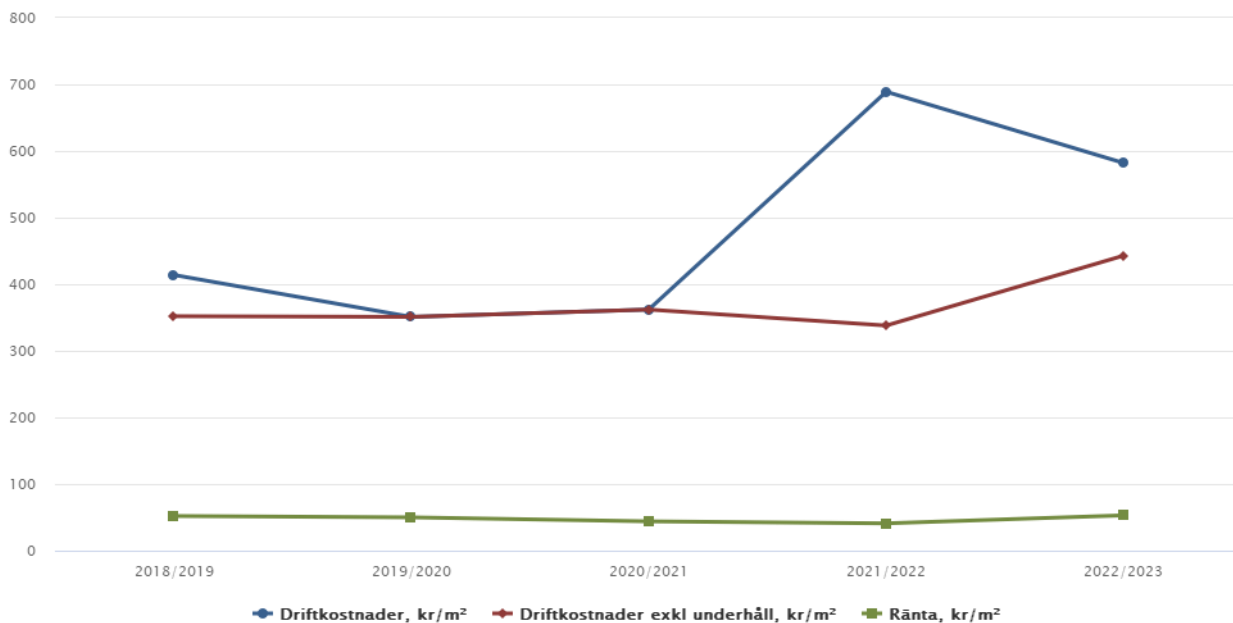
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m²/år.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 684	2 658	2 631	2 602	2 576
Resultat efter finansiella poster	335	-178	863	700	522
Avsättning till underhållsfond kr/m²	138	136	136	126	123
Balansomslutning	12 798	14 106	14 441	13 752	13 228
Soliditet %	49	42	42	38	34
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	235	788	867	785	700
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	799	791	783	775	768
Driftkostnader, kr/m²	582	689	362	351	414
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	443	338	362	351	352
Ränta, kr/m²	53	41	44	50	52
Underhållsfond, kr/m²	1 313	1 314	1 530	1 400	1 174
Lån, kr/m²	1 763	2 312	2 383	2 463	2 530

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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 348	18 552	4 291 693	1 714 103	-178 458
Disposition enl. årsstämmobeslut				-178 458	178 458
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-454 618	454 618	
Årets resultat					335 464
Vid årets slut	93 348	18 552	4 287 075	1 540 263	335 464

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 535 645
Årets resultat	335 464
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	454 618
Summa	1 875 726

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 875 726
--	------------------

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	2 684 364	2 657 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 398	173 328
Summa rörelseintäkter		2 968 762	2 831 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 901 702	-2 250 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 055	-171 987
Personalkostnader	Not 6	-120 789	-124 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-348 009	-348 009
Summa rörelsekostnader		-2 555 556	-2 895 587
Rörelseresultat		413 206	-64 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		94 066	20 317
Räntekostnader		-171 809	-134 466
Summa finansiella poster		-77 742	-114 149
Resultat efter finansiella poster		335 464	-178 458
Årets resultat		335 464	-178 458

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 482 446	7 830 455
Summa materiella anläggningstillgångar		7 482 446	7 830 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Anelar i intresseföretag	Not 9	64 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 000	0
Summa anläggningstillgångar		7 546 446	7 830 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-161
Övriga fordringar		20 039	19 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 355	81 159
Summa kortfristiga fordringar		156 394	100 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 095 069	6 174 813
Summa kassa och bank		5 095 069	6 174 813
Summa omsättningstillgångar		5 251 463	6 275 586
Summa tillgångar		12 797 910	14 106 041

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	111 900	111 900
Fond för yttre underhåll	4 287 075	4 291 693
Summa bundet eget kapital	4 398 975	4 403 593
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 540 263	1 714 103
Årets resultat	335 464	-178 458
Summa fritt eget kapital	1 875 726	1 535 645
Summa eget kapital	6 274 702	5 939 238
SKULDER		
Obeskattade reserver		
Fritidsfond	51 720	51 720
Summa obeskattade reserver	51 720	51 720
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 763 036
Summa långfristiga skulder	3 763 036	4 718 491
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 993 778
Leverantörsskulder	206 251	49 396
Skatteskulder	212	283
Övriga skulder	99 141	104 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 070	411 540
Summa kortfristiga skulder	2 708 452	3 396 592
Summa eget kapital och skulder	12 797 910	14 106 041

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	67
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 598 648	2 572 894
Hyror, lokaler	228	228
Hyror, garage	31 896	31 896
Hyror, p-platser	55 800	55 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-228	-228
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 980	-2 640
Summa nettoomsättning	2 684 364	2 657 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
TV och bredband	162 816	162 816
Pant- och överlåtelseavgifter	14 495	7 670
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-7
Andrahandsuthyrningar och påminnelseavgifter	3 191	2 849
Försäkringsersättning vattenskada	103 919	0
Summa övriga rörelseintäkter	284 398	173 328

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-454 618	-1 146 964
Reparationer	-166 333	-40 477
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 375	-31 375
Försäkringspremier	-50 289	-46 469
Kollektivt TV och bredband	-162 861	-162 973
Radonmätning	-57 636	-4 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 858	-4 899
Snö- och halkbekämpning	-36 343	-27 620
Förbrukningsinventarier	-12 934	-15 372
Fordons- och maskinkostnader	-3 931	-4 613
Vatten	-288 487	-293 019
Fastighetsel	-506 664	-388 482
Sophantering och återvinning	-87 363	-59 773
Trädgårdsskötsel	-33 010	-24 400
Summa driftskostnader	-1 901 702	-2 250 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode	-120 328	-114 178
IT-kostnader	0	-458
Arvode, yrkesrevisorer	-17 100	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-8 855	-9 491
Kreditupplysningar	-3 321	-4 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 490	-6 479
Representation	-5 876	-5 844
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 260	-5 760
Bankkostnader	-3 155	-2 763
Övriga externa kostnader	-1 669	-6 279
Summa övriga externa kostnader	-185 055	-171 987

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-43 469	-43 087
Styrelsearvoden	-9 900	-9 900
Sammanträdesarvoden	-17 155	-20 805
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 000	-35 000
Sociala kostnader	-15 266	-16 164
Summa personalkostnader	-120 789	-124 956

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-30 676	-30 676
Avskrivning Markanläggningar	-69 700	-69 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	-247 633	-247 633
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-348 009	-348 009

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 045 040	2 045 040
Mark	84 700	84 700
Tillkommande utgifter	10 350 000	10 350 000
Markanläggning	2 788 000	2 788 000
	15 267 740	15 267 740
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 267 740	15 267 740
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 846 410	-1 815 734
Tillkommande utgifter	-4 522 533	-4 274 900
Markanläggningar	-1 068 342	-998 642
	-7 437 285	-7 089 276
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-30 676	-30 676
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-247 633	-247 633
Årets avskrivning markanläggningar	-69 700	-69 700
	-348 009	-348 009
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 785 294	-7 437 285
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 482 446	7 830 455
Varav		
Byggnader	167 954	198 630
Mark	84 700	84 700
Tillkommande utgifter	5 579 834	5 827 467
Markanläggningar	1 649 958	1 719 658
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 235 000	10 235 000
Lokaler	67 000	67 000
Totalt taxeringsvärde	10 302 000	10 302 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 067 000</i>	<i>8 067 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 235 000</i>	<i>2 235 000</i>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
128 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Västernorrland	64 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	64 000	0

Not 10 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	0	4 000
Bankmedel, SBAB	4 316 493	4 983 296
Transaktionskonto, Swedbank	778 576	1 187 517
Summa kassa och bank	5 095 069	6 174 813

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	5 756 814	7 549 377
Nästa års amortering/låneförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 993 778	-2 830 886
Långfristig skuld vid årets slut	3 763 036	4 718 491

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,83%	2023-03-30	1 603 115,00	0,00	1 603 115,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,34%	2023-09-01	339 764,00	2 235,00	8 940,00	333 059,00
NORDEA	1,95%	2023-09-20	1 096 658,00	0,00	46 668,00	1 049 990,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2024-03-01	486 290,00	1 343,00	5 372,00	482 261,00
NORDEA	1,83%	2024-09-18	1 152 081,00	0,00	35 000,00	1 117 081,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2025-06-01	1 087 200,00	7 200,00	28 800,00	1 065 600,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2025-09-01	684 000,00	4 500,00	18 000,00	670 500,00
NORDEA	5,19%	2026-09-16	1 084 991,00	1 073 324,00	46 668,00	1 038 323,00
Summa			7 534 099,00	15 278,00	1 792 563,00	5 756 814,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	9 150 000	9 150 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat av lånen med villkorsändringsdag 2023-09-01 och 2023-09-20, totalt 1 383 tkr.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Stig Johansson

Marie-Louise Lundgren

Rolf Viklund

Anders Söderqvist

Patrik Molin

Simon Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557506187464

Dokument

209027_Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-12-05 16:16:40 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2023-12-13 10:21:33 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Stig Johansson (SJ)
stiganders@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Anders Johansson"
Signerade 2023-12-05 20:55:20 CET (+0100)

Anders Söderqvist (AS)
peranders.soderqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Söderqvist"
Signerade 2023-12-05 17:33:49 CET (+0100)

Marie-Louise Lundgren (ML)
malolu65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Louise Lundgren"
Signerade 2023-12-06 19:26:42 CET (+0100)

Patrik Molin (PM)
hummer4patrik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Patrik Mohlin"
Signerade 2023-12-13 05:32:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506187464

Rolf Viklund (RV)
rolf@hdbike.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF VIKLUND"
Signerade 2023-12-11 16:41:27 CET (+0100)

Simon Nordin (SN)
simon.nordin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON NORDIN"
Signerade 2023-12-08 10:35:22 CET (+0100)

Niklas Antonsson (NA)
KPMG AB
niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2023-12-13 10:21:33 CET (+0100)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sollefteåhus nr 7, org. nr 788800-1315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sollefteåhus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 Riksbyggen Brf Sollefteåhus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 trygghetssätt.

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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

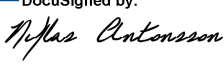
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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.

Sundsvall den 2023-12-13

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...
Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF Sollefteåhus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Sollefteåhus 7 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