

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-12-31

RBF Söderhamnshus 1
Org nr: 786000-0624



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Söderhamnshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Söderhamns kommun.

Årets resultat är + 125 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 253 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen bytte från brutet räkenskapsår till kalenderår. Vilket innebär att detta är ett förlängt räkenskapsår (16 månader) och är således inte direkt jämförbart med tidigare år.

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-försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	24
3 rum och kök	1
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	2
Antal p-platser	29 + 3

Total tomtarea	1 307 m ²
Total bostadsarea	1 671 m ²
Total lokalarea	158 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,38 % 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 55 tkr och planerat underhåll för 94 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 med mera i tvättstugan	2014
Torkrum	2016
Målning av källargolv	2020-2021
Byte armaturer	2023
Nya parkeringsskyltar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Byte lås och armatur	69
Byte värmeväxlare	25

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	2025
Bengt Nybom	Sekreterare	2026
Göran Johansson	Vice ordförande	2025
Carl Baumeister	Ledamot	2025
Inger Engvers	Ledamot	2026
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Boström	Suppleant	2025
Max Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Ekbrink	Extern revisor	2025
Ruth Söderhäll	Förtroendevald revisor	2025
Eva Rehn	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Boström	2025
Yvonne Johansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt från brutet räkenskapsår till kalenderår, så detta bokslut är ett förlängt räkenskapsår (16 månader) 20230901 – 20241231 och nyckeltalen är därför inte direkt jämförbara med tidigare år. Samt så antog föreningen nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2024-05-06.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 8%. Samt så höjdes värmeavgiften 8% och kabeltv-avgiften med 30kr/mån från 2023-08-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften, hyra för lokal samt p-platser och garage med 10% från och med 2025-02-01.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 483	2 563	2 102	2 010	1 979
Resultat efter finansiella poster	125	151	109	17	31
Soliditet %	43	41	38	35	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	762	1 318	1 079	1 029	1 011
Energikostnad kr/kvm	350	592	459	432	428
Sparande kr/kvm	209	321	248	222	224
Skuldsättning kr/kvm	1 044	2 127	2 350	2 564	2 626
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 044	2 127	2 350	2 564	2 626
Räntekänslighet %	1,4	1,6	2,2	2,5	2,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 449	632 567	772 087	25 968
Disposition enl. årsstämmobeslut			25 968	–25 968
Reservering underhållsfond		150 000	–150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–94 043	94 043	
Årets resultat				124 606
Vid årets slut	46 449	688 524	742 098	124 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	798 056
Årets resultat	124 606
Årets fondreservering enligt stadgarna	–150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 043
Summa	866 705

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	866 705
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 483 307	1 079 324
Summa rörelseintäkter		1 483 307	1 079 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 068 076	-790 446
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 998	-68 904
Personalkostnader	Not 5	-35 255	-46 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-128 559	-128 559
Summa rörelsekostnader		-1 354 888	-1 034 432
Rörelseresultat		128 419	44 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 310	19 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 122	-38 609
Summa finansiella poster		-3 813	-18 923
Resultat efter finansiella poster		124 606	25 968
Årets resultat		124 606	25 968

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 295 687	2 420 136
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	8 219	12 329
Summa materiella anläggningstillgångar		2 303 906	2 432 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		2 318 906	2 447 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	50
Övriga fordringar	Not 14	25 077	15 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	49 260	33 426
Summa kortfristiga fordringar		74 337	49 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 407 896	1 265 732
Summa kassa och bank		1 407 896	1 265 732
Summa omsättningstillgångar		1 482 233	1 315 058
Summa tillgångar		3 801 139	3 762 522

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 449	46 449
Fond för yttre underhåll		688 524	632 567
Summa bundet eget kapital		734 973	679 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		742 099	772 087
Årets resultat		124 606	25 968
Summa fritt eget kapital		866 705	798 056
Summa eget kapital		1 601 678	1 477 072
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	708 975	1 931 878
Summa långfristiga skulder		708 975	1 931 878
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 200 271	49 152
Leverantörsskulder	Not 18	91 565	34 431
Skatteskulder	Not 19	2 268	1 210
Övriga skulder	Not 20	24 180	78 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	137 455	189 840
Summa kortfristiga skulder		1 455 739	353 573
Summa eget kapital och skulder		3 801 139	3 762 522

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	128 419	208 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 559	257 118
	256 978	465 176
Erhållen ränta	60 773	68 785
Erlagd ränta	-54 114	-93 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 637	440 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	34 862	-45 791
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-300 429	-13 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 930	380 781
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	15 000	0
Investeringar i byggnader och mark	2 295 687	0
Investeringar i inventarier	8 219	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 318 906	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-49 152	-385 041
Upptagna lån	-1 931 878	-22 632
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	-46 449	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 027 479	-407 673
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	289 497	-26 892
Likvida medel vid årets början	2 673 629	2 700 521
Likvida medel vid årets slut	2 963 125	2 673 628
Kassa och Bank BR	1 407 896	2 673 629
Differens	1 555 229	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 011 520	754 499
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–10 568	–7 926
Hyror, bostäder	2 400	1 800
Hyror, lokaler	20 480	15 360
Hyror, garage	4 064	3 048
Hyror, p-platser	61 200	46 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–3 350	–5 600
Rabatter	–200	0
Bränsleavgifter, bostäder	334 048	234 047
Kabel-tv-avgifter	59 392	34 742
Övriga ersättningar	4 321	3 004
Summa nettoomsättning	1 483 307	1 079 324

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	–94 043	–50 438
Reparationer	–54 779	–103 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–27 874	–27 874
Försäkringspremier	–32 454	–20 410
Kabel- och digital-TV	–51 076	–40 872
Återbäring från Riksbyggen	100	500
Systematiskt brandskyddsarbete	–3 739	–1 615
Serviceavtal	–6 047	–4 965
Obligatoriska besiktningar	0	–1 063
Snö- och halkbekämpning	–73 722	–31 689
Förbrukningsinventarier	–3 045	–1 834
Fordons- och maskinkostnader	0	–318
Vatten	–76 850	–66 636
Fastighetsel	–135 911	–94 444
Uppvärmning	–426 947	–282 233
Sophantering och återvinning	–37 859	–31 422
Förvaltningsarvode drift	–43 831	–31 179
Summa driftskostnader	–1 068 076	–790 446

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-70 917	-50 459
IT-kostnader	-3 500	-2 286
Arvode, yrkesrevisorer	-4 250	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	-24 206	-5 129
Kreditupplysningar	-60	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 320	-3 004
Kontorsmateriel	-6 953	0
Telefon och porto	-4 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-2 543	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-122 998	-68 904

Not 5 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-4 032
Styrelsearvoden	-25 000	-26 440
Sammanträdesarvoden	-2 400	-800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 540	-10 720
Pensionskostnader	0	-172
Sociala kostnader	-1 315	-4 358
Summa personalkostnader	-35 255	-46 522

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-47 543	-47 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 907	-76 907
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 109	-4 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-128 559	-128 559

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	300

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	45 620	19 182
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	4
Övriga ränteintäkter	690	200
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 310	19 386

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-49 751	-38 431
Övriga räntekostnader	-371	-178
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 122	-38 609

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-08-31
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	-1 707 483	-1 659 940
Tillkommande utgifter	-2 121 372	-2 044 465
	-3 828 855	-3 704 405

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-47 543	-47 543
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 907	-76 907
	-124 450	-124 450

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 953 304	-3 828 855
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 295 687	2 420 136
------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 426 391	1 473 934
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	763 665	840 572

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 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-08-31
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	-106 710	-102 601
	-106 710	-102 601
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 109	-4 109
	-4 109	-4 109
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 820	-106 710
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-110 820	-106 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 219	12 329

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	15 000	15 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	50

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Skattekonto	25 077	15 850
Summa övriga fordringar	25 077	15 850

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	14 464
Förutbetalda försäkringspremier	28 446	7 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 340	4 292
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 473	7 614
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 260	33 426

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-08-31
Handkassa	2 894	1 247
Bankmedel	1 180 428	970 455
Transaktionskonto	224 575	294 030
Summa kassa och bank	1 407 896	1 265 732

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-08-31
Inteckningslån	1 909 246	1 981 030
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 189 921	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 350	-49 152
Långfristig skuld vid årets slut	708 975	1 931 878

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,91%	2025-06-30	863 239,00	0,00	31 014,00	832 225,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2025-12-30	367 416,00	0,00	9 720,00	357 696,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2027-12-30	750 375,00	0,00	31 050,00	719 325,00
Summa			1 981 030,00	0,00	71 784,00	1 909 246

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 832 225 kr och 357 696 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. På övrigt lån ska föreningen amortera 10 350 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	91 565	34 431
Summa leverantörsskulder	91 565	34 431

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Skatteskulder	2 268	1 210
Summa skatteskulder	2 268	1 210

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	58 984	78 940
Avräkning lön	-34 804	0
Summa övriga skulder	24 180	78 940

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 307	15 270
Upplupna räntekostnader	528	3 992
Upplupna driftskostnader	8 538	0
Upplupna elkostnader	7 864	7 544
Upplupna vattenavgifter	5 195	4 174
Upplupna värmekostnader	38 824	12 593
Upplupna kostnader för renhållning	2 348	2 576
Upplupna revisionsarvoden	0	20 720
Upplupna styrelsearvoden	26 440	26 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 248	3 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 837	2 824
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 747	90 010
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 202	189 840

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	3 133 000	3 133 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Söderhamn 2025-05-02
Ort och datum

Mika Palmu
Mika Palmu

Bengt Nybom
Bengt Nybom

Göran Johansson
Göran Johansson

Inger Engvers
Inger Engvers

Carl Baumeister
Carl Baumeister

Sara Gröning
Sara Gröning

Arne Ekbrink
Arne Ekbrink
Extern revisor

Ruth Söderhäll
Ruth Söderhäll
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för

SÖDERHAMNSHUS nr 1

Org nr 21-786000-0624

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-12-31.

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 2025-05-02


Arne Ekbrink
Revisor


Ruth Söderhäll
Utsedd av föreningen

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.

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 20,6 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.

RBF Söderhamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Söderhamnshus 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

