Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RBF Näsvikenshus 1
Org nr: 716458-5783

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Näsvikenshus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Hudiksvalls kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97 % till 140 %

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 929 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fors Hamre 26:26 i Hudiksvalls Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Forssåvägen i Näsviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB Försäkring Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	14	14	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
35

Total bostadsarea 2 339 m²

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 32 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 199 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 399 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 230 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Frånlufts. Återvinning+radiatorventiler	2014
Fönsterrep	2016
Markarbeten	2016
Div. plåtarbeten	2016
Spolning av avloppsrör	2017
Målning trapphus och källare hus nr 5	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ny belysning i trapphus	13
Tvättmaskin	28
Byte av ytterbelysning, Installation ny central	11
Cykelställ	8

Planerat underhåll	År
Målning av fönster utvändigt	2018/2019
Utemiljö	
Målning trapphus hus nr 3	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Hellström	Ordförande	2018
Kerstin Tillemar	Sekreterare	2018
Ann-Kristin Nilsson		2019
Rune Nilsson		2019
Ida Andersson Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Frank	2018
Rolf Bergström	2019
Annika Mörck Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer
Borev Revisionsbyrå AB
Birgitta Johnson

Revisorssuppleanter
Marianne Niemi

Valberedning
Kent Debourgh
Ulf Gustavsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat fiber samt installerat 2 st EC fläktar.
Föreningen har även utfört en energideklaration.

Medlemsinformation

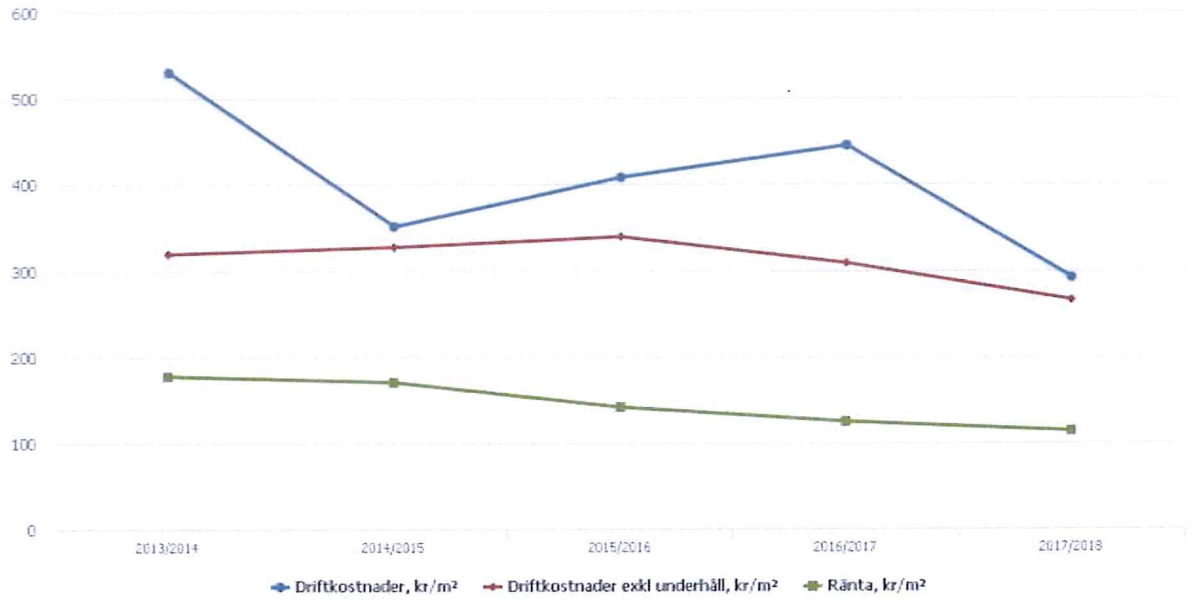
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 912	1 918	1 918	1 917	1 911
Resultat efter finansiella poster	660	210	369	419	-24
Soliditet %	41	37	37	34	31
Likviditet %	140	97	163	132	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	670	670	670	670	668
Driftkostnader, kr/m²	291	445	408	351	530
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	265	308	339	327	319
Ränta, kr/m²	113	124	141	170	177
Lån, kr/m²	3 850	3 987	3 845	3 956	4 067

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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 746 996	50 000	0	1 350 289	1 442 736	210 710
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					210 710	-210 710
Reservering underhållsfond				230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 209	60 209	
Årets resultat						660 358
Vid årets slut	**2 746 996**	**50 000**	**0**	**1 520 080**	**1 483 655**	**660 358**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 653 446
Årets resultat	660 358
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 209
Summa	**2 144 013**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**2 144 013**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 912 223	1 917 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 748	41 018
Summa rörelseintäkter		**2 037 971**	**1 958 977**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-679 727	-1 039 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 409	-119 254
Personalkostnader	Not 6	-66 325	-64 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-268 904	-244 581
Summa rörelsekostnader		**-1 122 365**	**-1 468 042**
Rörelseresultat		**915 606**	**490 935**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 184	4 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 902	4 667
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-263 334	-289 860
Summa finansiella poster		**-255 248**	**-280 225**
Resultat efter finansiella poster		**660 358**	**210 710**
Årets resultat		**660 358**	**210 710**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 442 354	14 657 202
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	377 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 819 773**	**14 657 202**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**54 000**	**54 000**
Summa anläggningstillgångar		**14 873 773**	**14 861 002**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	27 614	8 731
Övriga fordringar	Not 15	10 661	21 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	19 125	16 258
Summa kortfristiga fordringar		**57 400**	**46 954**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 008 007	777 403
Summa kassa och bank		**1 008 007**	**777 403**
Summa omsättningstillgångar		**1 065 407**	**824 356**
Summa Tillgångar		**15 939 180**	**15 685 358**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 796 996	2 796 996
Fond för yttre underhåll		1 520 080	1 350 289
Summa bundet eget kapital		**4 317 076**	**4 147 285**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 483 656	1 442 736
Årets resultat		660 358	210 710
Summa fritt eget kapital		**2 144 013**	**1 653 446**
Summa eget kapital		**6 461 089**	**5 800 731**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 716 203	9 036 203
Summa långfristiga skulder		**8 716 203**	**9 036 203**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	290 000	290 000
Leverantörskulder	Not 20	3 927	36 991
Övriga skulder	Not 21	212 750	257 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	255 210	263 963
Summa kortfristiga skulder		**761 887**	**848 424**
Summa Eget kapital och Skulder		**15 939 180**	**15 685 358**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 563 756	1 567 451
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 000	-42 000
Hyror, p-platser	30 900	30 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 420	-1 440
Bränsleavgifter, bostäder	343 147	343 988
Elavgifter	21 840	19 360
Summa nettoomsättning	**1 912 223**	**1 917 959**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Kabel-tv-avgifter	103 976	32 832
Övriga ersättningar	9 444	1 568
Fakturerade kostnader	1 900	1 740
Övriga rörelseintäkter	10 428	4 878
Summa övriga rörelseintäkter	**125 748**	**41 018**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-60 209	-319 806
Reparationer	-32 253	-57 962
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 628	-20 628
Försäkringspremier	-25 319	-18 826
Kabel- och digital-TV	-49 962	-45 026
Återbäring från Riksbyggen	875	900
Obligatoriska besiktningar	-12 089	-4 530
Snö- och halkbekämpning	-67 139	-28 129
Förbrukningsinventarier	-32 401	-87 561
Fordons- och maskinkostnader	-928	-1 894
Vatten	-92 845	-80 841
Fastighetsel	-194 485	-174 612
Uppvärmning	0	-62 276
Sophantering och återvinning	-26 478	-24 933
Förvaltningsarvode drift	-65 867	-113 567
Summa driftkostnader	**-679 727**	**-1 039 692**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-61 752	-60 263
Resekostnader	0	-200
IT-kostnader	-5 827	-6 182
Arvode, yrkesrevisorer	-7 813	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 144	-17 988
Kreditupplysningar	-1 943	-2 130
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 014	-3 136
Kontorsmateriel	-99	-1 662
Telefon och porto	-2 423	-6 621
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 045	-1 958
Övriga externa kostnader	-6 650	-8 915
Summa övriga externa kostnader	**-107 409**	**-119 254**

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-8 840	-8 400
Styrelsearvoden	-40 000	-38 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 055	-1 432
Sociala kostnader	-11 430	-14 682
Summa personalkostnader	**-66 325**	**-64 514**

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-137 971	-138 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-76 905
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 877	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 889	-29 676
Avskrivning Installationer	-28 168	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-268 904**	**-244 581**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 184	4 968
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 184**	**4 968**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 949	2 628
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 171
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	835
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	953	0
Övriga ränteintäkter	0	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 902**	**4 667**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-262 080	-158 781
Övriga räntekostnader	-1 254	-131 079
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-263 334**	**-289 860**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 739 762	26 739 762
Mark	609 812	609 812
Tillkommande utgifter	2 015 261	699 761
Anslutningsavgifter	69 500	69 500
	29 434 335	**28 118 835**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 315 500
	0	**1 315 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**29 434 335**	**29 434 335**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 614 556	-5 476 556
Anslutningsavgifter	-69 500	-69 500
Tillkommande utgifter	-317 365	-240 460
	- 6 001 421	**- 5 786 516**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-137 971	-138 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 877	-76 905
	- 214 848	**- 214 905**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 6 216 269**	**- 6 001 421**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-8 775 712	-8 775 712
	- 8 775 712	**- 8 775 712**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 442 354**	**14 657 202**
Varav		
Byggnader	12 211 523	12 349 494
Mark	609 812	609 812
Anslutningsavgifter	1 621 019	1 697 896
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 876 000	6 876 000
Totalt taxeringsvärde	**6 876 000**	**6 876 000**
varav byggnader	*6 000 000*	*6 000 000*
varav mark	*876 000*	*876 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	345 779
Inventarier och verktyg	370 617	24 838
	370 617	**370 617**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	28 750
Installationer	281 675	
	281 675	**28 750**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**652 292**	**399 367**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-198 813
Inventarier och verktyg	-249 567	-21 078
	- 249 567	**- 219 891**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-25 916
Inventarier och verktyg	-25 889	-3 760
Installationer	-28 168	
	- 54 057	**- 29 676**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-224 729
Inventarier och verktyg	-275 456	-24 838
Installationer	-28 168	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 303 624**	**- 249 567**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**377 419**	**149 800**

*Maskiner och inventarier har omklassificerats och redovisas nu under Inventarier och verktyg.

Varav		
Maskiner och inventarier	0	149 800
Inventarier och verktyg	123 911	0
Installationer	253 508	

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-08-31	2017-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**54 000**	**54 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	17 186	8 731
Kundfordringar	10 428	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**27 614**	**8 731**

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	8 643	19 947
Skattekonto	2 018	2 018
Summa övriga fordringar	**10 661**	**21 965**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	507	1 171
Förutbetalda försäkringspremier	9 825	6 436
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 194	5 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 600	3 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**19 125**	**16 258**

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	206 343	211 179
Transaktionskonto	801 664	566 224
Summa kassa och bank	**1 008 007**	**777 403**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	9 006 203	9 326 203
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	**8 716 203**	**9 036 203**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,71 %	2018-12-31	555 000,00	0,00	60 000,00	495 000,00
SWEDBANK	2,74 %	2020-10-23	3 270 000,00	0,00	60 000,00	3 210 000,00
SWEDBANK	2,61%	2021-09-24	2 126 203,00	0,00	150 000,00	1 976 203,00
SWEDBANK	3,07%	2022-09-23	3 375 000,00	0,00	50 000,00	3 325 000,00
Summa			**9 326 203,00**	**0,00**	**320 000,00**	**9 006 203,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 450 000 kr.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**290 000**	**290 000**

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	3 927	36 991
Summa leverantörsskulder	**3 927**	**36 991**

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	211 970	257 470
Avräkning hyror och avgifter	780	0
Summa övriga skulder	**212 750**	**257 470**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 511	12 568
Upplupna räntekostnader	29 027	32 188
Upplupna elkostnader	7 555	8 063
Upplupna revisionsarvoden	1 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	42 000	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 800	5 055
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 317	166 089
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**255 210**	**263 963**

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	25 640 000	25 640 000

Styrelsens underskrifter

Näsviken 23/10-18

Ort och datum

Birgitta Hellström

Kerstin Tillemar

Ann-Kristin Nilsson

Rune Nilsson

Ida Andersson Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018.11.07

Borev Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson

Birgitta Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Näsvikenhus 1, org. nr. 716458-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Näsvikenhus 1, för räkenskapsår 2017.09.01 – 2018.08.31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som.beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Näsvikenhus 1, för år 2017/2018 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 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 någon 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 disposition 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 förenlig med bostadsrättslagenslagen.

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.

Uppsala den 7 november 2018

Tomas Jonasson
Revisor

Birgitta Jonsson
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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.

Styrelsens ord

Årsberättelse 20170901-20180831

Vi har haft höststädning, vårstädning

Luciafirande och en trevlig sommarfest

Väggen har blivit lagad efter ett besök av en bil

Belysningen ute har fått ledlampor

Vi har kollektivt tagit bostadsrättsförsäkring på alla lägenheter, så det behövs bara en egen hemförsäkring

Det har bytts fläktar i båda husen och den obligatoriska ventilationskontrollen är gjord

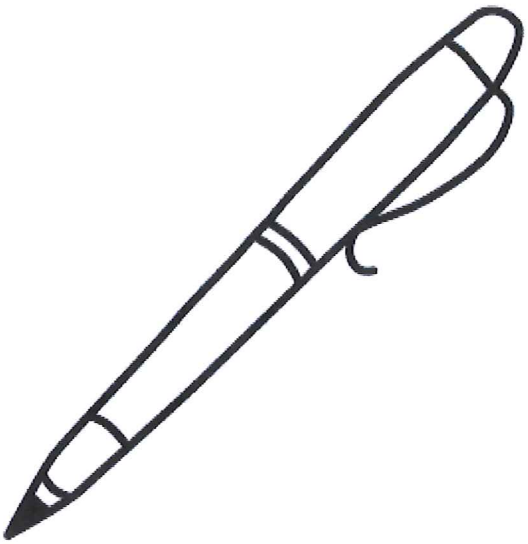
Servicehus 1 har gjorts om till återvinningsstation och soprum

Har bytts till automatiskt lyse i soprum och cykelrum

Fiber har installerats till de lägenheter som har betalat

Nya postlådor på ny ställning i rätt höjd

Väggen på servicehus 1 har bytts och målats



RBF Näsvikenshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Näsvikenshus 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

Riksbyggen
Rum för hela livet