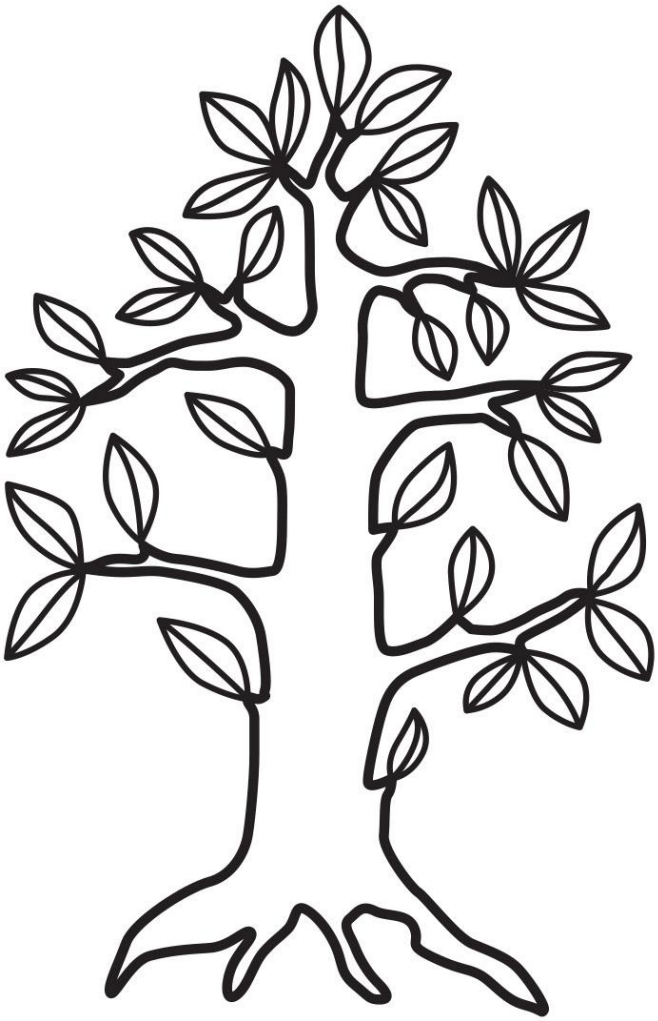
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Rättvikshus nr 1
Org nr: 783200-2377



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 obegränsadtid. 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.

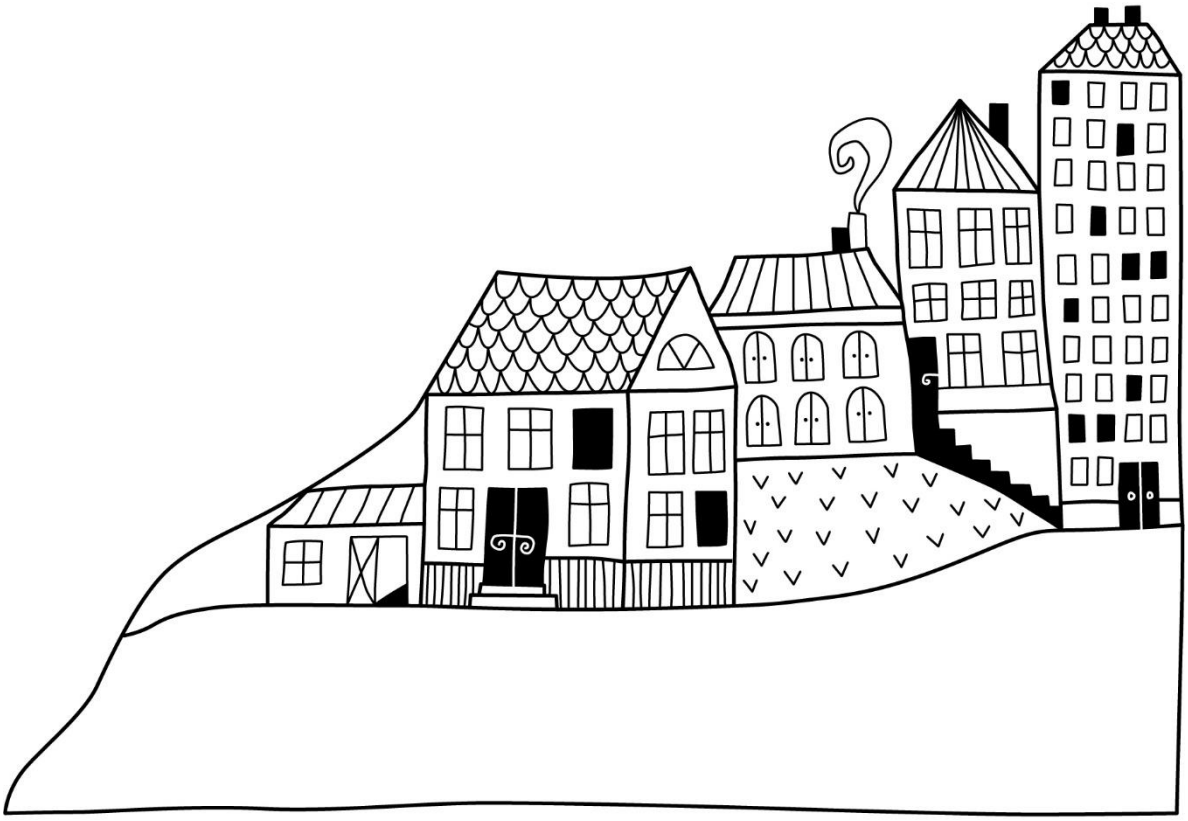
Riksbyggen förvaltar

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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....4
Resultaträkning....8
Balansräkning....9
Noter....11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Rättvikshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-04. Ekonomisk plan finns

I resultatet ingår avskrivningar med 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 198 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejeriet 7 i Rättviks Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 26 lägenheter samt 7 uthyrningslokaler. 6 st av lokalerna är mindre förråd och lokalen nyttjas av föreningen. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Centralgatan 30A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
4	18	4	0	0	0	26
Antal hyresrätter:0		**Antal lokaler:**7		**Antal garage:**2		**Antal P-platser:**18

Total tomtarea:	3 552 m²
Total bostadsarea:	1 518 m²
Total lokalarea:	120 m²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Funktionskontroll	Riksbyggen
Statuskontroll	Riksbyggen
Kabel-TV	Canal Digital

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 300 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 271 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 151 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Uteplats, vindsisolering	2015	
Injustering värme	2015	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Spisfläkt och kåpor	243
Byte belysning	40
VA/Sanitet	17

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Nilsson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Birgitta Westerlund	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2017
Linn Ljunggren	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Anders Rosen-Larsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Petra Sandberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hållås	Utsedd av stämman	2018
Ann-Marie Eriksson	Utsedd av stämman	2018
Markus Eriksson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
KPMG	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

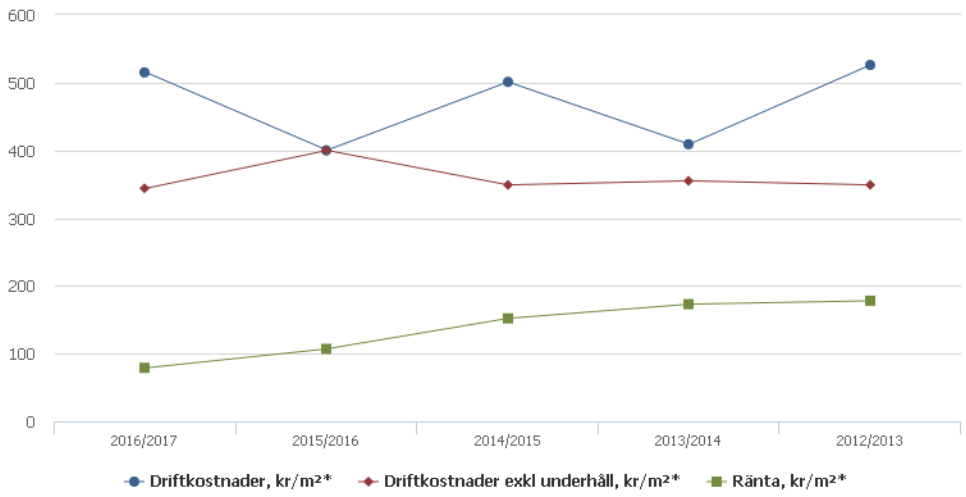
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	1 330	1 296	1 280	1 246	1 220
Årets resultat	39	186	-52	90	-118
Avsättning till underhållsfond kr/m²	100	122	92	92	92
Balansomslutning	7 947	8 047	7 964	8 112	8 125
Soliditet %*	14	13	11	12	11
Likviditet %	416	322	229	223	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	847	827	810	783	764
Driftkostnader, kr/m²*	515	400	501	409	526
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	345	400	349	355	349
Ränta, kr/m²*	79	107	152	173	178
Underhållsfond, kr/m²	579	656	534	595	556
Lån, kr/m²	3 815	4 112	4 166	4 230	4 281

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 060	0	0	1 074 496	-215 496	185 520
Disposition enl. årsstämmobeslut					185 520	-185 520
Reservering underhållsfond				175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-299 521	299 521	
Årets resultat						38 891
Vid årets slut	32 060	0	0	949 975	94 545	38 891

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-29 976
Årets resultat	38 891
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 521
Summa	133 436
Extra avsättning till underhållsfond	
Att balansera i ny räkning	133 436

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 330 460	1 296 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 026	2 585
Summa rörelseintäkter		1 339 486	1 298 648
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-902 144	-665 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 838	-89 669
Personalkostnader	Not 6	-26 984	-33 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-156 290	-150 679
Summa rörelsekostnader		-1 165 256	-938 708
RÖRELSERESULTAT		174 231	359 940
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	1 196
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	1 196	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	623	47
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-137 159	-175 663
Summa finansiella poster		-135 340	-174 420
Resultat efter finansiella poster		38 891	185 520
Resultat före skatt		38 891	185 520
Årets resultat		38 891	185 520

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	6 873 461	7 009 565
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	37 017	29 148
Summa materiella anläggningstillgångar		6 910 478	7 038 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	13 000	13 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 000	13 000
Summa anläggningstillgångar		6 923 478	7 051 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	12 419	5 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	37 403	31 018
Summa kortfristiga fordringar		49 822	36 175
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	974 013	958 702
Summa kassa och bank		974 013	958 702
Summa omsättningstillgångar		1 023 835	994 877
SUMMA TILLGÅNGAR		7 947 313	8 046 590

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 060	32 060
Reservfond		1 000	1 000
Fond för yttre underhåll		949 975	1 074 496
Summa bundet eget kapital		983 035	1 107 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		94 545	-215 496
Årets resultat		38 891	185 520
Summa fritt eget kapital		133 436	-29 976
Summa eget kapital		1 116 470	1 077 579
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 584 776	6 659 856
Summa långfristiga skulder		6 584 776	6 659 856
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 19	15 141	51 938
Övriga skulder	Not 20	26 215	39 722
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	75 080	75 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	129 631	142 414
Summa kortfristiga skulder		246 067	309 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 947 313	8 046 590

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2028
ROT	Linjär	71	2074
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	15	2024
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 285 899	1 255 976
Hyror, lokaler	17 400	17 400
Hyror, garage	9 561	9 562
Hyror, p-platser	49 200	36 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 400	-17 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 200	-6 375
Summa nettoomsättning	1 330 460	1 296 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga ersättningar	7 810	2 585
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	1 036	0
Summa övriga rörelseintäkter	9 026	2 585

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-299 521	0
Reparationer	-43 664	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 530	-29 714
Försäkringspremier	-19 805	-15 576
Kabel- och digital-TV	-21 500	-21 388
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 000
Obligatoriska besiktningar	0	-7 301
Snö- och halkbekämpning	-25 858	-25 900
Statuskontroll	-12 228	-29 619
Förbrukningsinventarier	-1 655	-37 672
Vatten	-88 388	-87 202
Fastighetsel	-46 145	-44 674
Uppvärmning	-276 770	-323 143
Sophantering och återvinning	-33 767	-34 460
Förvaltningsarvode drift	-21 014	-10 545
Summa driftkostnader	-902 145	-665 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-48 508	-47 394
IT-kostnader	-499	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 438	-5 107
Övriga förvaltningskostnader	-20 297	-31 497
Telefon och porto	-2 536	-3 931
Medlems- och föreningsavgifter	-1 560	-1 560
Bankkostnader	0	-180
Summa övriga externa kostnader	-79 838	-89 669

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	0
Sammanträdesarvoden	0	-19 500
Övriga ersättningar	0	-813
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-5 500
Summa personalkostnader	-20 500	-25 813
Sociala kostnader	-6 484	-7 354
	-6 484	-7 354

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-9 884	-9 884
Avskrivningar tillkommande utgifter	-126 220	-126 220
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 186	-14 575
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-156 290	-150 679

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	1 196
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	1 196

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 196	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 196	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	599	0
Övriga ränteintäkter	24	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	623	47

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-35 995	0
Övriga räntekostnader	-101 164	-175 663
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 159	-175 663

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	621 187	621 187
Mark	138 510	138 510
Standardförbättningar	8 267 138	8 267 138
Summa	9 026 835	9 026 835
Årets anskaffningar		
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	9 026 835	9 026 835

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-505 767	-495 883
Standardförbättningar	-1 511 502	-1 385 282
Summa	- 2 017 269	- 1 881 165
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 884	-9 884
Årets avskrivning standardförbättningar	-126 220	-126 220
Summa	- 136 104	- 136 104
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 153 373	- 2 017 269

Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 873 461	7 009 565
Varav		
Byggnader	105 536	115 420
Mark	138 510	138 510
Standardförbättningar	6 629 415	6 755 635
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 906 000	5 906 000
Mark	1 138 000	1 138 000
Totalt taxeringsvärde	**7 044 000**	**7 044 000**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier	121 198	121 198
Summa	121 198	121 198
Årets anskaffningar		
Inventarier	28 055	0
Summa	28 055	0
Utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	149 253	121 198

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier	-92 050	-77 475
Summa	- 92 050	- 77 475
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Årets avskrivningar		
Inventarier	-20 186	-14 575
Summa	- 20 186	- 14 575
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-112 236	-92 050
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 112 236	- 92 050
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 017	29 148
Varav		
Inventarier	37 017	29 148

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	13 000	13 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	13 000	13 000

Not 15 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	12 071	4 833
Skattekonto	348	324
Summa övriga fordringar	12 419	5 157

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 516	9 289
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 310	16 382
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 403	5 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 174	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 403	31 018

Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	750 599	0
Transaktionskonto	221 414	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	956 702
Summa kassa och bank	974 013	958 702

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	6 659 856	6 734 936
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-75 080	-75 080
Långfristig skuld vid årets slut	6 584 776	6 659 856

Långivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,88%	2018-03-30	2 354 500,00	0,00	30 000,00	2 324 500,00
STADSHYPOTEK	1,91%	2019-03-01	2 520 403,00	0,00	26 052,00	2 494 351,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-01-30	1 860 033,00	0,00	19 028,00	1 841 005,00
Summa			6 734 936,00	0,00	75 080,00	6 659 856,00

Not 19 Leverantörskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörskulder	15 801	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-660	51 938
Summa leverantörskulder	15 141	51 938

Not 20 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	26 155	27 891
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11 831
Avräkning hyror och avgifter	60	0
Summa övriga skulder	26 215	39 722

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	75 080	75 080
Summa övriga skulder till kreditinstitut	75 080	75 080

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	12 849	16 679
Upplupna elkostnader	8 437	2 645
Upplupna värmekostnader	0	14 638
Upplupna revisionsarvoden	6 750	5 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 595	97 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 631	142 414

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 207 000	9 207 000

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Robert Nilsson

_____
Birgitta Westerlund

_____
Eva Hållås

_____
Ann-Marie Eriksson

_____
Ingela Örneholm

Vår revisionsberättelse har lämnats
2017- -

_____
KPMG AB, Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen

redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

RBF Rättvikshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Rättvikshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet