

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Tegshus nr 1
Org nr: 794000-1758



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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



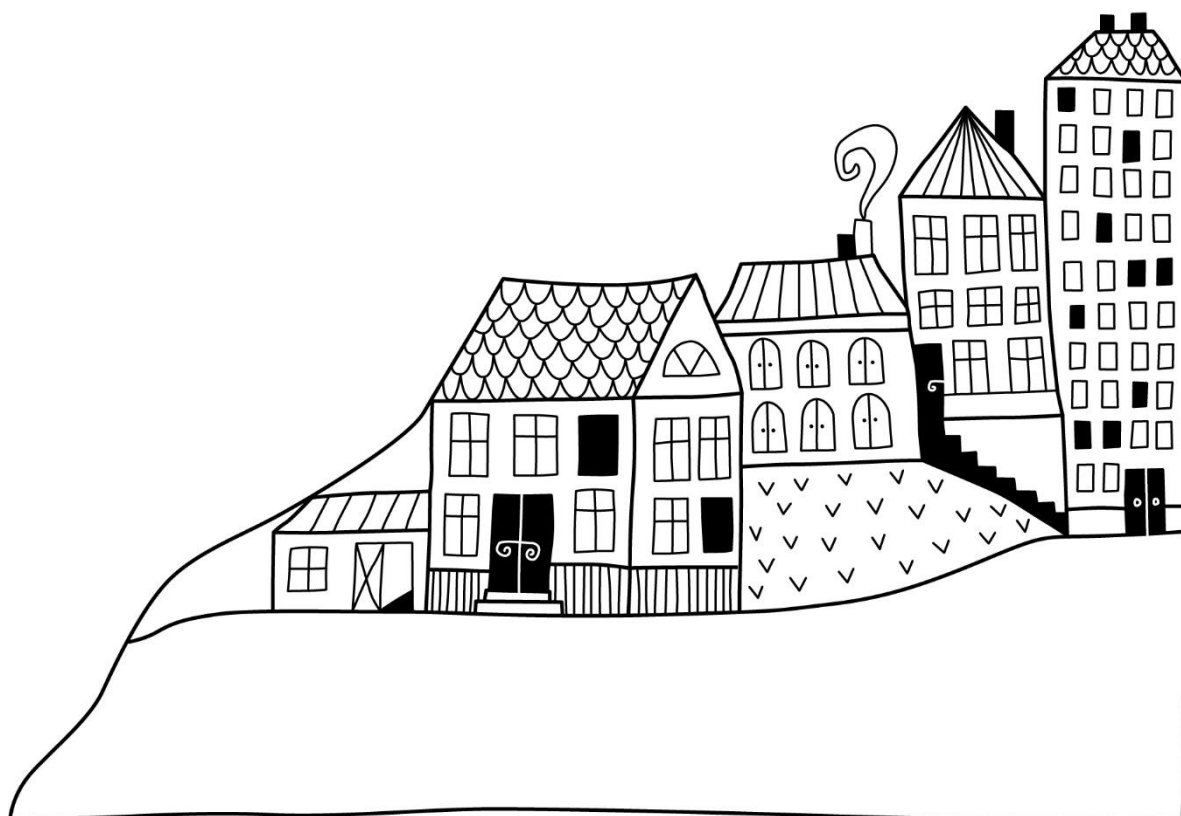
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tegshus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är förbättrat än föregående år, dock fortsatt stor kostnadspåverkan i och med underhåll av balkonger.

Räntekostnaden i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror på högre ränta samt lån för att delfinansiera underhållet för balkonger.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningarna och efter avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 112% till 59%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lån och nästa års amortering har förändrats under året från 181 % till 168 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 900 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 193 lägenheter och 9 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955/57. fastighetens adress är Bryggargatan, Riksvägen och Tegsvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
28	118	38	9	193

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	41	130



Total tomtarea	26 070 m ²
Total bostadsarea	10 944 m ²
Total lokalarea	1 584 m ²
Årets taxeringsvärde	168 849 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	168 849 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 222 tkr och planerat underhåll för 3 505 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 86 788 tkr för de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 893 tkr (264 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 806 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört större underhåll

Beskrivning	År
Fasadbyte & tilläggsisolering	1985
Takbyte	1995
Stambyte, ny el, renovering badrum	1995-1996
Markprojekt, dränering, kulvertbyten, utemiljö, skärmtak, Bilar & cyklar, soprum, yttre el m.m.	2007-2010
Trapphusrenovering & nya lägenhetsdörrar	2010
Låssystem	2011
Relining av avloppsstammar i källare samt garage	2011-2013
Bastu, motions- och övernattningsrum	2012
Renovering Källare	2013
Utemiljö	2012-2013
Fönsterbyte	2015
Värmeinstallationer	2016
Stolparmatur	2017
Nya balkonger	2020-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning lokal)	14 530
Installationer (OVK, ventilation)	237 144
Huskropp utvändigt (Balkonger)	2 698 599
Markytor (utemiljö)	80 721



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Holmberg	Ordförande, sekreterare	2024
Roland Karlsson	Vice ordförande	2024
Allan Jonsson	Ledamot	2023
Daniel Grönlund	Ledamot	2023
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Hagman	Suppleant	2024
Birgitta Lindberg	Suppleant	2023
Ian Ward	Suppleant	2023
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023
Lennart Sundkvist	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Lundgren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Wallmark	2023
Anton Lindberg	2023
Parviz Behnam Motlagh	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt kostnadsaktivering av underhåll för balkonger vilket påverkar resultat och underhållsfond.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2023-08-01.

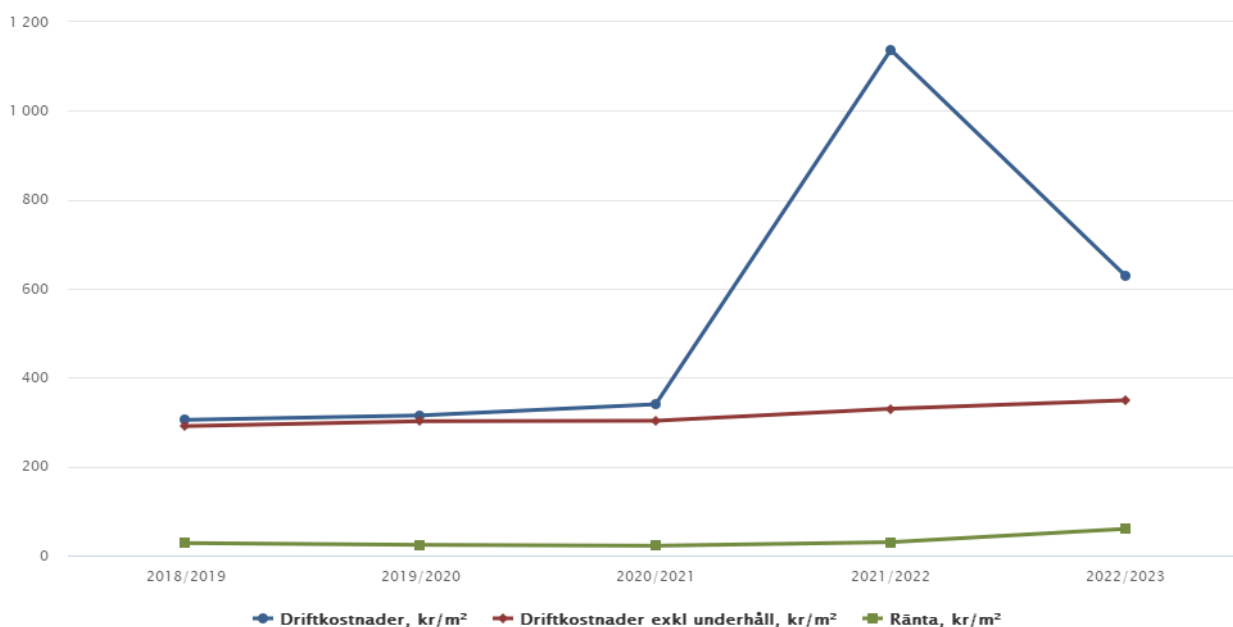
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 613	8 523	8 540	8 403	8 244
Resultat efter finansiella poster	-1 649	-8 505	2 003	2 090	2 051
Soliditet %	1	4	24	18	19
Likviditet %	59	112	133	354	275
Driftkostnader, kr/m ²	628	1 137	340	315	305
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	349	330	303	302	291
Ränta, kr/m ²	60	30	22	24	28
Lån, kr/m ²	3 730	3 904	2 024	2 055	2 110



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	342 164	995 020	9 468 637	-8 505 245
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 505 245	8 505 245
Reservering underhållsfond		2 806 000	-2 806 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 504 670	3 504 670	
Årets resultat				-1 642 301
Vid årets slut	342 164	296 350	1 662 062	-1 642 301

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	963 392
Årets resultat	-1 642 301
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 806 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 504 670
Summa	19 761

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **19 761**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 613 254	8 523 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558 565	45 156
Summa rörelseintäkter		9 171 819	8 568 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 876 853	-14 263 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 176 864	-1 454 020
Personalkostnader	Not 6	-152 244	-108 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-900 401	-900 847
Summa rörelsekostnader		-10 106 362	-16 725 950
Rörelseresultat		-934 543	-8 157 626
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 000	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 638	26 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 396	-378 595
Summa finansiella poster		-707 758	-347 619
Resultat efter finansiella poster		-1 642 301	-8 505 245
Årets resultat		-1 642 301	-8 505 245



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 472 958	23 368 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	176 128	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	21 209 459	21 964 733
Summa materiella anläggningstillgångar		43 858 545	45 333 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		43 908 545	45 383 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16	2 652
Övriga fordringar	Not 13	25 842	5 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	403 982	377 618
Summa kortfristiga fordringar		429 840	385 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 995 654	10 709 697
Summa kassa och bank		5 995 654	10 709 697
Summa omsättningstillgångar		6 425 495	11 095 010
Summa tillgångar		50 334 040	56 478 586



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	342 164	342 164	
Fond för yttre underhåll	296 350	995 020	
Summa bundet eget kapital	638 514	1 337 184	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 662 062	9 468 637	
Årets resultat	-1 642 301	-8 505 245	
Summa fritt eget kapital	19 761	963 392	
Summa eget kapital	658 275	2 300 576	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 872 084	44 232 200
Summa långfristiga skulder		38 872 084	44 232 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 911 516	4 729 786
Leverantörsskulder		402 927	2 688 530
Skatteskulder		37 144	0
Övriga skulder	Not 17	1 483 301	1 449 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	968 793	1 078 097
Summa kortfristiga skulder		10 803 681	9 945 810
Summa eget kapital och skulder		50 334 040	56 478 586



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	80
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar & markanläggning	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 106 828	7 987 128
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-152 892	-152 892
Hyror, lokaler	228 836	279 414
Hyror, garage	158 153	155 736
Hyror, p-platser	280 583	275 142
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 704	-22 274
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-661	-335
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 445	-1 307
Elavgifter	2 556	2 556
Summa nettoomsättning	8 613 254	8 523 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	1 200	0
IT-avgifter	0	3 000
Balkongavgift	387 378	0
Övriga ersättningar	44 351	40 415
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	8 973	1 745
Försäkringsersättningar	116 670	0
Summa övriga rörelseintäkter	558 565	45 156

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-3 504 670	-10 121 284
Reparationer	-221 522	-391 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-336 524	-322 467
Försäkringspremier	-148 190	-139 534
Kabel- och digital-TV	-332 817	-310 380
Återbäring från Riksbyggen	12 100	12 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 084	-17 918
Serviceavtal	0	-8 898
Sotning	-6 908	0
Obligatoriska besiktningar	-12 340	-2 200
Bevakningskostnader	-58 977	-4 119
Snö- och halkbekämpning	-517 651	-284 844
Drift och förbrukning, övrigt	-3 855	0
Förbrukningsinventarier	-21 631	-10 916
Vatten	-527 806	-518 317
Fastighetsel	-605 413	-637 668
Uppvärmning	-1 127 410	-1 032 732
Sophantering och återvinning	-269 371	-252 342
Förvaltningsarvode drift	-184 784	-220 799
Summa driftskostnader	-7 876 853	-14 263 016

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-996 733	-941 118
IT-kostnader	-1 666	-458
Arvode, yrkesrevisor	-23 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-98 521	-56 429
Kreditupplysningar	-203	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 118	-43 642
Representation	0	-822
Kontorsmateriel	-5 250	-3 975
Medlems- och föreningsavgifter	0	-15 440
Bankkostnader	-5 713	-371 070
Övriga externa kostnader	-4 660	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-1 176 864	-1 454 020

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-7 500	0
Styrelsearvoden	-29 500	-33 000
Sammanträdesarvoden	-52 190	-13 201
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 900	-38 100
Pensionskostnader	-320	0
Sociala kostnader	-30 834	-23 765
Summa personalkostnader	-152 244	-108 066

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-784 387	-784 387
Avskrivning Markinventarier	0	-4 962
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Avskrivning Installationer	-4 516	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-900 401	-900 847

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 000	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 000	4 800



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 389 099	37 389 099
Mark	9 961 435	9 961 435
Standardförbättringar	3 954 048	3 954 048
Markanläggning	83 250	83 250
Markinventarier	202 547	202 547
	51 590 379	51 590 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 590 379	51 590 379

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-26 405 664	-25 621 277
Standardförbättringar	-1 530 075	-1 418 577
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-202 547	-197 585
	-28 221 536	-27 320 689
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-784 387	-784 387
Årets avskrivning standardförbättringar	-111 498	-111 498
Årets avskrivning markinventarier	0	-4 962
	-895 885	-900 847
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 117 421	-28 221 536

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	22 472 958	23 368 843
Byggnader	10 199 049	10 983 436
Mark	9 961 435	9 961 435
Standardförbättringar	2 312 474	2 423 972
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	166 000 000	166 000 000
Lokaler	2 849 000	2 849 000
Totalt taxeringsvärde	168 849 000	168 849 000
<i>varav byggnader</i>	111 537 000	111 537 000
<i>varav mark</i>	57 312 000	57 312 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	92 920	92 920
Installationer	1 492 947	1 492 947
	1 585 867	1 585 867
Årets anskaffningar		
Installationer	180 644	0
	180 644	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 766 511	1 585 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-92 920	-92 920
Installationer	-1 492 947	-1 492 947
	-1 585 867	-1 585 867
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 516	0
	-4 516	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 128	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	176 128	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Balkonger	21 683 134	21 964 733
Vid årets slut	15 019 147	21 964 733

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	5 042
Skattekonto	25 842	0
Summa övriga fordringar	25 842	5 042



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	78 380	69 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	259 047	241 597
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 430	60 041
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 125	6 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	46
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 982	377 618

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel (SBAB)	5 316 978	888 140
Transaktionskonto (Swedbank)	678 676	9 821 557
Summa kassa och bank	5 995 654	10 709 697

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	46 783 600	48 961 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-914 116	-914 116
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 997 400	-3 815 670
Långfristig skuld vid årets slut	38 872 084	44 232 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,05%	2022-12-30	1 264 270,00	0,00	1 264 270,00	0,00
SWEDBANK	1,03%	2023-02-24	2 551 400,00	-2 551 400,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,09%	2023-08-28	0,00	2 551 400,00	0,00	2 551 400,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-12-30	4 446 000,00	0,00	0,00	4 446 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	5 525 000,00	0,00	0,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 456 384,00	0,00	0,00	1 456 384,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-09-30	6 451 250,00	0,00	0,00	6 451 250,00
SWEDBANK	1,03%	2026-05-25	4 230 000,00	0,00	120 000,00	4 110 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-06-30	3 508 000,00	0,00	0,00	3 508 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-12-01	8 876 961,00	0,00	0,00	8 876 961,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2027-01-30	1 731 152,00	0,00	0,00	1 731 152,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-06-01	8 921 569,00	0,00	794 116,00	8 127 453,00
Summa			48 961 986,00	0,00	2 178 386,00	46 783 600,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek, Swedbank) lån om 2 551 400 kr och 4 446 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 483 301	1 444 791
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 606
Summa övriga skulder	1 483 301	1 449 397

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	23 578	32 966
Upplupna driftskostnader	8 928	25 895
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	40 960	158 552
Upplupna elkostnader	41 461	38 472
Upplupna vattenavgifter	43 779	42 130
Upplupna värmekostnader	38 079	31 966
Upplupna kostnader för renhållning	23 087	19 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	748 921	728 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 793	1 078 097

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lisbeth Holmberg

Roland Karlsson

Allan Jonsson

Daniel Grönlund

Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lennart Sundkvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557504860315

Dokument

<p>4. ÅR 22-23 SLUTLIG Årsredovisning Huvuddokument 20 sidor <i>Startades 2023-11-16 12:58:51 CET (+0100) av Andreas Nilsson (AN)</i> <i>Färdigställt 2023-11-20 12:27:46 CET (+0100)</i></p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>
<p>Bilagor (ordlista) Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Andreas Nilsson (AN)</i></p>	

Initierare

<p>Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen <i>andreas.x.nilsson@riksbyggen.se</i></p>
--

Signerare

<p>Allan Jonsson (AJ) <i>allan.cbx@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALLAN JONSSON" <i>Signerade 2023-11-18 02:24:46 CET (+0100)</i></p>	<p>Daniel Grönlund (DG) <i>d.gronlund78@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL GRÖNLUND" <i>Signerade 2023-11-18 00:47:10 CET (+0100)</i></p>
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557504860315

Roland Karlsson (RK)
roland.karlsson@tegshus1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ROLAND KARLSSON"
Signerade 2023-11-16 13:23:46 CET (+0100)

Lisbeth Holmberg (LH)
lisbeth@tegshus1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lisbeth Margareta Holmberg"
Signerade 2023-11-18 11:02:49 CET (+0100)

Viktoria Nätterlund (VN)
Viktoria.Natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2023-11-17 10:32:57 CET (+0100)

Lennart Sundqvist (LS)
liile@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART SUNDQVIST"
Signerade 2023-11-18 11:45:07 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2023-11-20 12:27:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504860315

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Tegshus nr 1, org. nr 794000-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Lennart Sundkvist
Förtroendevald 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.

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.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Tegshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tegshus 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

