
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Ronnebyhus nr 9
Org nr: 716405-5894



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.

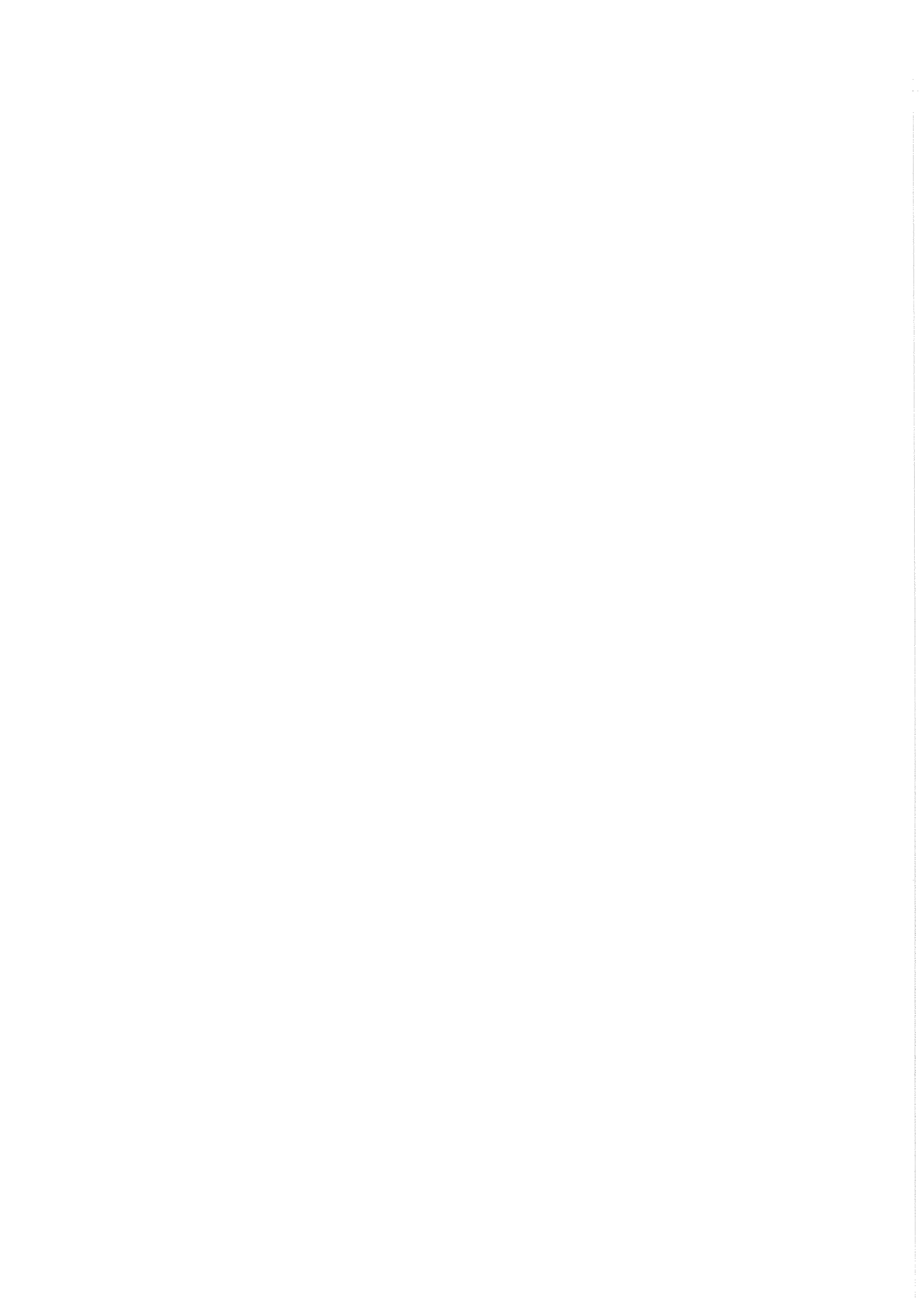
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften 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 överlätas 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.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ronnebyhus nr 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av minskade driftkostnader. Inom driftkostnader är det främst underhållsposten som varit lägre under räkenskapsåret.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående år främst på grund av mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har ökat något beroende på den rörliga räntan.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 397% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 577 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 186 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bror 2 i Ronneby Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 55 lägenheter uppförda. En byggnad är uppförd 1929 och fem byggnader är uppförda 1989-90. Fastigheternas adress är Rosengatan 1, 3, 7, 9, 11 och 13 i Ronneby.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.o.k	28
3 r.o.k	17
4 r.o.k	10
Summa	55

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	1
P-platser	37

Total tomtarea	7 197 m ²
Total bostadsarea	4 261 m ²
Årets taxeringsvärde	41 106 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 106 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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.

På grund av rådande corona-pandemi har Riksbyggen beslutat att dra in den planerade utdelningen och återbäringen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia AB
Fjärrvärme, elnät, vatten och sophantering	Ronneby Miljö & Teknik
Elhandel	Enkla Elbolaget
Serviceavtal tvättstugan	LR-installation
Skånska Högtrycksspolarna AB	Serviceavtal avlopp
Ronneby Sotningsdistrikt	Ventilationskontroll
Anticimex	Fågelsäkring

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 107 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 2 667 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 333 tkr motsvarande 78kr/m². Föreningen avsatte i år till underhållsfonden 700 tkr vilket motsvarar 164kr/m². Föreningens avsättning är högre än kostnaden underhållsplanen föreslår de närmsta 8 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Tvättstugeutrustning	2009	Ny tvättmaskin och torktumlare
Fasadputsning	2015	Målning av fasader
Balkongrenovering	2015	Byte av panel på balkongerna
Fasadputsning	2016	Målning av fasader och dörrar
Målning trapphus	2017/2018	
Byte av varmvattenberedare	2017/2018	
Huskropp	2017/2018	Målning av sockel samt tvätt av balkonger
Installation takfläktar	2018/2019	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte dörrar	70 307
Rengöring fläktar	6 463
Huskropp utvändigt	134 589
Ombyggnad förråd	97 055

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fasad och målning	2021	Rosengatan 13

ah

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torsten Helge	Ordförande	2022
Ingmari Backhof	Sekreterare	2022
Berndt Ahlér	Vice ordförande	2021
Alexander Ekelund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2022
Suppleant	2021
Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2021
Jan-Olof Ahlström	Förtroendevald revisor	2021
Thomas Lööf	Revisorsuppleant	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Olofsson (sammankallande)	2021
Arne Olofsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-09-01 då den sänktes med 2 %.

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

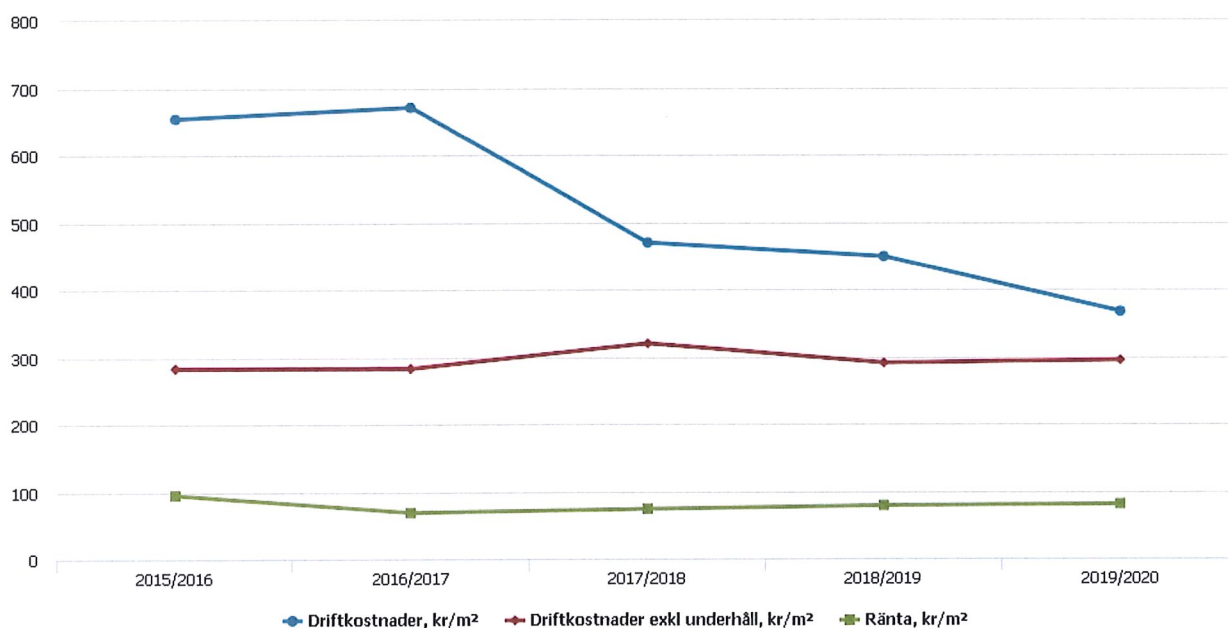
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 55 bostadsrätter placerade (föregående år 55 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 265	3 263	3 263	3 262	3 261
Resultat efter finansiella poster	609	257	189	-698	-667
Resultat exklusive avskrivningar	1 186	833	766	-122	-95
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	486	33	-34	-622	-395
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	164	188	188	117	70
Balansomslutning	31 242	31 033	31 307	32 047	33 353
Soliditet %	27	25	24	23	24
Likviditet %	437	397	344	252	274
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	759	759	759	759	759
Driftkostnader, kr/m ²	367	449	470	671	654
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	291	320	283	283
Ränta, kr/m ²	81	79	74	69	95
Underhållsfond, kr/m ²	393	301	272	0	264
Lån, kr/m ²	5 204	5 307	5 425	5 538	5 645



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	4 396 998	1 282 155	1 961 739	256 966
Disposition enl. årsstämmobeslut			256 966	-256 966
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-308 414	308 414	
Årets resultat				608 785
Vid årets slut	4 396 998	1 673 741	1 827 119	608 785

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 218 704
Årets resultat	608 785
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 414
Summa	2 435 903

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 435 903**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 264 708	3 262 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 161	79 371
Summa rörelseintäkter		3 361 869	3 341 955
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 565 475	-1 914 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 219	-148 333
Personalkostnader	Not 6	-107 601	-127 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-576 997	-576 428
Summa rörelsekostnader		-2 417 293	-2 766 918
Rörelseresultat		944 575	575 037
Finansiella poster			
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar		0	7 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 864	8 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-343 654	-334 827
Summa finansiella poster		-335 791	-318 071
Resultat efter finansiella poster		608 785	256 966
Årets resultat		608 785	256 966

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 522 834	27 031 473
Summa materiella anläggningstillgångar		26 522 834	27 031 473
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	82 500	82 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 500	82 500
Summa anläggningstillgångar		26 605 334	27 113 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	-33
Övriga fordringar	Not 11	22 402	25 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	67 237	60 614
Summa kortfristiga fordringar		89 699	85 843
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 547 334	3 833 656
Summa kassa och bank		4 547 334	3 833 656
Summa omsättningstillgångar		4 637 032	3 919 499
Summa tillgångar		31 242 366	31 033 472

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 396 998	4 396 998
Fond för yttre underhåll		1 673 740	1 282 155
Summa bundet eget kapital		6 070 738	5 679 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 827 119	1 961 739
Årets resultat		608 785	256 966
Summa fritt eget kapital		2 435 903	2 218 704
Summa eget kapital		8 506 641	7 897 857
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 675 716	22 148 887
Summa långfristiga skulder		21 675 716	22 148 887
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	499 976	465 921
Leverantörsskulder		56 235	35 520
Övriga skulder	Not 15	67 542	67 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	436 255	417 671
Summa kortfristiga skulder		1 060 009	986 728
Summa eget kapital och skulder		31 242 366	31 033 472

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 235 728	3 234 264
Hyror, garage	720	720
Hyror, p-platser	28 320	28 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-60	-720
Summa nettoomsättning	3 264 708	3 262 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	7 225	12 425
Fakturerade kostnader	0	60
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	485	4 516
Försäkringsersättningar	89 453	62 368
Summa övriga rörelseintäkter	97 161	79 371

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-308 414	-676 543
Reparationer	-107 222	-169 537
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-78 028	-74 750
Försäkringspremier	-43 896	-41 326
Kabel- och digital-TV	-39 600	-39 600
Pcb/Radonsanering	-1 730	-3 050
Återbäring från Riksbyggen	0	3 100
Serviceavtal	-41 848	-21 223
Sotning	0	-4 563
Obligatoriska besiktningar	-78 125	-13 904
Snö- och halkbekämpning	-2 742	-22 632
Förbrukningsinventarier	-3 015	-4 457
Vatten	-130 683	-119 130
Fastighetsel	-65 573	-86 084
Uppvärmning	-422 031	-408 965
Sophantering och återvinning	-63 809	-57 569
Förvaltningsarvode drift	-178 759	-174 628
Summa driftkostnader	-1 565 475	-1 914 861

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-101 649	-101 328
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-700	-20 575
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 993	-13 820
Kontorsmateriel	-14 060	-3 968
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-3 575
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-21 530	-2 933
Summa övriga externa kostnader	-167 219	-148 333

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-39 900	-45 500
Sammanträdesarvoden	-25 200	-39 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 000	-28 000
Övriga kostnadsersättningar	-11 264	-287
Övriga personalkostnader	-600	-1 500
Sociala kostnader	362	-12 860
Summa personalkostnader	-107 601	-127 297

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-565 803	-565 803
Avskrivning Markinventarier	-570	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-10 625	-10 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-576 997	-576 428

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-343 654	-334 534
Övriga räntekostnader	0	-293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-343 654	-334 827

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	37 720 185	37 720 185
Mark	1 730 000	1 730 000
Anslutningsavgifter	177 125	177 125
Standardförbättringar	212 500	212 500
	39 839 810	39 839 810
Årets anskaffningar		
Markinventarier	68 358	
	68 358	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 908 168	39 839 810
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 593 139	-12 027 336
Anslutningsavgifter	-177 125	-177 125
Standardförbättringar	-38 073	-27 448
	-12 808 337	-12 231 909
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-565 803	-565 802
Årets avskrivning standardförbättringar	-10 625	-10 625
Årets avskrivning markinventarier	-570	
	-576 998	-576 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 385 335	-12 808 336
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 522 833	27 031 473
Varav		
Byggnader	24 561 243	25 127 046
Mark	1 730 000	1 730 000
Standardförbättringar	163 802	174 427
Markinventarier	67 788	
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 106 000	41 106 000
Totalt taxeringsvärde	41 106 000	41 106 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 664 000</i>	<i>32 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 442 000</i>	<i>8 442 000</i>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	82 500	82 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	82 500	82 500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	22 402	22 495
Skattekonto	0	2 767
Summa övriga fordringar	22 402	25 262

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 073	5 890
Förutbetalda försäkringspremier	14 752	14 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 274	23 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 900	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 238	17 295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 237	60 614

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 536 345	2 527 664
Transaktionskonto	2 010 989	1 305 992
Summa kassa och bank	4 547 334	3 833 656

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	22 175 692	22 614 808
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-499 976	-465 921
Långfristig skuld vid årets slut	21 675 716	22 148 887

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,79%	2020-11-28	1 261 257,00	0,00	36 000,00	1 225 257,00
SWEDBANK	1,60%	2020-11-28	5 134 200,00	0,00	58 000,00	5 076 200,00
SWEDBANK	1,49%	2021-09-24	6 907 708,00	0,00	162 536,00	6 745 172,00
SWEDBANK	1,15%	2023-08-25	5 210 382,00	0,00	102 165,00	5 108 217,00
SWEDBANK	1,43%	2024-06-19	4 101 261,00	0,00	80 415,00	4 020 846,00
Summa			22 614 808,00	0,00	439 116,00	22 175 692,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 tkr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020/21 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	67 616	67 616
Skuld sociala avgifter och skatter	-254	0
Clearing	181	0
Summa övriga skulder	67 542	67 616

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	6 500	12 000
Upplupna räntekostnader	53 343	28 183
Upplupna elkostnader	1 700	1 817
Upplupna vattenavgifter	0	6 236
Upplupna värmekostnader	0	8 168
Upplupna styrelsearvoden	111 700	106 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 012	255 118
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436 255	417 671

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	43 148 961	43 148 961

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

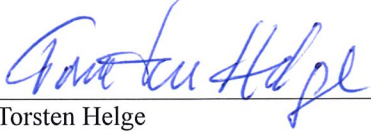
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ronneby 2020-11-23

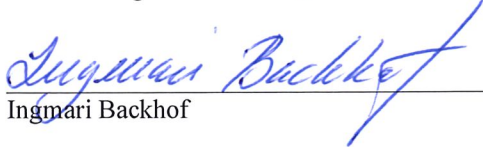
Ort och datum



Torsten Helge



Berndt Ahlér



Ingmari Backhof



Alexander Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2020-12-18



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jan-Olof Ahlström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ronnebyhus 9, org.nr 716405-5894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Ronnebyhus 9 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De förtroendevalde revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Ronnebyhus 9 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

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

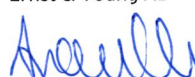
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona den 18/12 2020

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor


Jan-Olof Ahlström
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.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

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 Ronnebyhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ronnebyhus nr 9 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

