
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Kågehus nr 1
Org nr: 716415-3475



Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-10-23

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Val till fasta arbetsgrupper (IT-grupp, utegrupp, kvartersgårdsansvarig)
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor: Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
21. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner): Inga
22. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kågehus 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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1987-03-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-16.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 977 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;
Storkåge 74:185, Hemgårdsgatan 1-37 Kåge Skellefteå kommun.
Storkåge 74.186, Hemgårdsgatan 39-81, Kåge Skellefteå kommun.
Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.
På fastigheterna finns garage i anslutning till alla lägenheter, samt en kvartersgård.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Där fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.
Lägenhetsinnehavarna behöver bara teckna en hemförsäkring, där ingen tilläggsförsäkring behöver ingå.

I fastighetsförsäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

4

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	4
4 rum och kök	36

Bostäder bostadsrätt	4 097 m ²
Total bostadsarea	4 097 m²

Årets taxeringsvärde	29 128 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 128 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 127 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande års underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan reviderades senast i februari 2023. Rekommenderad avsättning enligt 30-årig plan uppgår till 1 110 tkr. Avsättning för verksamhetsåret uppgår till 715 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilationsaggregat och OVK	97 500
Markytor, lekplats	11 471

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Holmgren	Ordförande	2024
Anita Eriksson	Sekreterare	2023
Sara Hortlund	Vice ordförande	2023
Maria Lindholm	Ledamot	2024
Lisa Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Karlsson	Suppleant	2023
Erika Andersson	Suppleant	2023
Karin Jonsson	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av 2 ledamöter i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 9,5% från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022–2023	2021–2022	2020–2021	2019–2020	2018–2019
Rörelsens intäkter	2 477	2 280	2 173	2 283	2 279
Årets resultat	576	-626	400	281	538
Balansomslutning	23 498	23 663	23 862	23 917	24 106
Soliditet %	12	10	12	11	9
Likviditet %	168	135	113	89	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	600	566	549	557	557
Driftkostnader, kr/m ² *	157	143	169	169	166
Ränta, kr/m ²	70	63	66	66	79
Underhållsfond, kr/m ²	581	433	572	430	353
Lån, kr/m ²	4 931	5 079	4 941	5 058	5 163

* Driftkostnader exklusive reparation och underhåll.

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 i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 998 904	1 775 250	-827 180	-625 788
Disposition enl. årsstämmobeslut			-625 788	625 788
Reservering underhållsfond		715 000	-715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-108 971	108 971	
Årets resultat				576 137
Vid årets slut	1 998 904	2 381 278	-2 058 996	576 137

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 452 967
Årets resultat	576 137
Årets fondavsättning enligt budget	-715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 971
Summa	-1 482 859

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 482 859

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 456 973	2 274 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 625	6 188
Summa rörelseintäkter		2 476 598	2 280 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-880 294	-1 974 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 025	-306 329
Personalkostnader	Not 6	-46 906	-40 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-400 843	-399 043
Summa rörelsekostnader		-1 644 069	-2 720 658
Rörelseresultat		832 530	-440 268
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 950	71 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 616	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-287 959	-257 476
Summa finansiella poster		-256 393	-185 520
Resultat efter finansiella poster		576 137	-625 788
Årets resultat		576 137	-625 788

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 721 640	21 036 206
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	258 085	344 363
Summa materiella anläggningstillgångar		20 979 725	21 380 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	747 500	747 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		747 500	747 500
Summa anläggningstillgångar		21 727 225	22 128 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 658	1 202
Övriga fordringar	Not 15	78 406	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	150 829	116 648
Summa kortfristiga fordringar		242 893	118 034
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 528 032	1 416 571
Summa kassa och bank		1 528 032	1 416 571
Summa omsättningstillgångar		1 770 925	1 534 605
Summa tillgångar		23 498 151	23 662 674

6

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 998 904	1 998 904	
Fond för yttre underhåll	2 381 278	1 775 250	
Summa bundet eget kapital	4 380 182	3 774 154	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 058 996	-827 180	
Årets resultat	576 137	-625 788	
Summa fritt eget kapital	-1 482 859	-1 452 967	
Summa eget kapital	2 897 323	2 321 186	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 546 070	20 203 291
Summa långfristiga skulder		19 546 070	20 203 291
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	657 225	605 181
Leverantörsskulder	Not 19	10 226	71 669
Skatteskulder	Not 20	31 485	82 383
Övriga skulder	Not 21	91 070	155 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	264 752	223 575
Summa kortfristiga skulder		1 054 757	1 138 196
Summa eget kapital och skulder		23 498 151	23 662 674

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar/Bergvärme	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5–15

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	2 456 973	2 317 962
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-45 648
Vattenavgifter	0	1 888
Summa nettoomsättning	2 456 973	2 274 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Intäkter swishkonto	600	0
Pant- och överlåtelseavgifter	8 843	6 188
Fakturerade kostnader, vattenavgifter	9 942	0
Övriga rörelseintäkter	240	0
Summa övriga rörelseintäkter	19 625	6 188

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-108 971	-1 193 282
Reparationer	-127 099	-194 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 460	-218 460
Försäkringspremier	-76 651	-72 195
Kabel- och digital-TV	-80 216	-78 216
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 200
Serviceavtal, FSG	-28 188	-27 500
Snö- och halkbekämpning	-86 069	-72 015
Förbrukningsinventarier	-23 395	-5 497
Vatten	-14 258	-11 116
Fastighetsel	-36 991	-27 440
Sophantering och återvinning	-71 247	-76 416
Förvaltningsarvode drift, gräsklippning och trimming	-10 950	0
Summa driftskostnader	-880 294	-1 974 696

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-169 705	-175 998
Hyra inventarier & verktyg	-388	0
IT-kostnader	-96 000	-96 000
Arvode, yrkesrevisorer	-13 548	-11 078
Övriga förvaltningskostnader	-19 682	-6 457
Kreditupplysningar	-57	-576
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 366	-4 760
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-1 680
Bankkostnader	-2 315	-3 830
Övriga externa kostnader	-1 606	-5 950
Summa övriga externa kostnader	-316 025	-306 329

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-17 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-12 250	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-9 156	-8 090
Summa personalkostnader	-46 906	-40 590

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-230 916	-230 916
Avskrivning Markinventarier	-2 400	-600
Avskrivningar standardförbättringar	-81 250	-81 250
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 023	-1 023
Avskrivning Installationer	-85 255	-85 255
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-400 843	-399 043

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 950	71 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 950	71 760



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	16 483	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	196
Övriga ränteintäkter	129	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 616	196

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-287 385	-257 123
Övriga räntekostnader	-574	-353
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-287 959	-257 476

4

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 781 770	19 781 770
Mark	2 800 000	2 800 000
Standardförbättringar	3 250 000	3 250 000
Markanläggning	66 401	66 401
Markinventarier	12 000	
	25 910 171	25 898 171
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	12 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 910 171	25 910 171
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 400 714	-4 169 798
Standardförbättringar	-406 250	-325 000
Markanläggningar	-66 401	-66 401
Markinventarier	-600	0
	-4 873 965	-4 561 199
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-230 916	-230 916
Årets avskrivning standardförbättringar	-81 250	-81 250
Årets avskrivning markinventarier	-2 400	-600
	-314 566	-312 766
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 188 531	-4 873 965
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 721 640	21 036 206
Varav		
Byggnader	15 150 140	15 381 056
Mark	2 800 000	2 800 000
Standardförbättringar	2 762 500	2 843 750
Markinventarier	9 000	11 400
Taxeringsvärden		
Småhus	29 128 000	29 128 000
Totalt taxeringsvärde	29 128 000	29 128 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 264 000</i>	<i>22 264 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 864 000</i>	<i>6 864 000</i>

4

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 364	77 364
Installationer	1 513 819	1 513 819
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 591 183	1 591 183
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-76 085	-75 062
Installationer	-1 170 734	-1 085 479
	-1 246 819	-1 160 541
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 023	-1 023
Installationer	-85 255	-85 255
	-86 278	-86 278
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-77 108	-76 085
Installationer	-1 255 989	-1 170 734
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 333 097	-1 246 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	258 085	344 363
Varav		
Inventarier och verktyg	256	1 278
Installationer	257 830	343 085

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	747 500	747 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	747 500	747 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	10 288	0
Kundfordringar	3 370	1 202
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	10 288
Nedskrivning av kundfordringar	0	-10 288
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 658	1 202

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	54 406	184
Andra kortfristiga fordringar, dubbelbetalt bredband hösten 2022	24 000	0
Summa övriga fordringar	78 406	184

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 170	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 516	36 136
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 531	36 459
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 612	20 054
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 000	24 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 829	116 648

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	800 132	0
Transaktionskonto	727 900	1 416 571
Summa kassa och bank	1 528 032	1 416 571

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	20 203 295	20 808 472
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-657 225	-605 181
Långfristig skuld vid årets slut	19 546 070	20 203 291

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-09-01	1 083 500,00	0,00	22 000,00	1 061 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	1 616 670,00	0,00	40 000,00	1 576 670,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	1 845 000,00	0,00	20 000,00	1 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-01-30	7 391 828,00	0,00	75 620,00	7 316 208,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2026-06-01	2 000 000,00	0,00	20 000,00	1 980 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-09-25	5 551 474,00	0,00	347 557,00	5 203 917,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2027-07-30	1 320 000,00	0,00	80 000,00	1 240 000,00
Summa			20 808 472,00	0,00	605 177,00	20 203 295,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	10 226	71 669
Summa leverantörsskulder	10 226	71 669

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	31 485	82 383
Summa skatteskulder	31 485	82 383

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	91 070	155 388
Summa övriga skulder	91 070	155 388

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	17 740	12 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 400	4 989
Upplupna elkostnader	1 408	1 393
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 328
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 204	194 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 752	223 575

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	27 595 000	27 595 000

Not Eventualförpliktelser

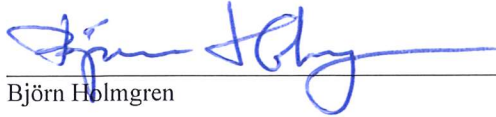
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

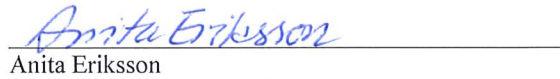
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Kåge 230925
Ort och datum


Björn Holmgren


Anita Eriksson

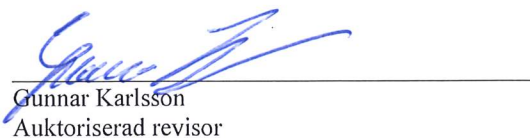

Sara Hortlund

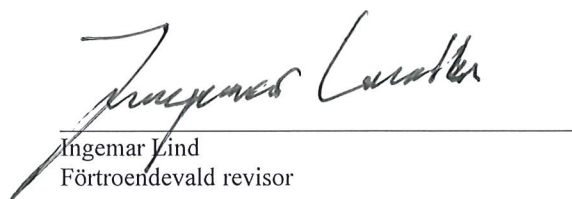

Maria Lindholm


Lisa Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/9 2023

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Ingemar Lind
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Kågehus nr 1, org. nr 716415-3475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Kågehus 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 året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 de 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 Kågehus 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpa 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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.

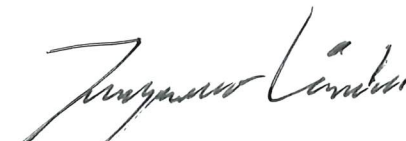
Skellefteå den 29/4 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Ingemar Lind

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 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 Kågehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kågehus 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

