

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Kirunahus 7
Org nr: 716415-7286





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kirunahus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 1977-10-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-21.

Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år där den ökade kostnaden för tomträttsavgälden utgör den största delen

De sammanlagda driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år mest beroende på den högre tomträttsavgälden. I övrigt är driftskostnaderna lägre än föregående år, snö och halkbekämpning har varit väsentligt högre än föregående år. Räntekostnaderna är något högre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 226% till 290%.

I resultatet ingår avskrivningar med 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Konduktören 12 i Kiruna Kommun med därpå uppförda byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979 - 1980. Fastigheternas adress är Konduktörsgatan 17 A - D, 19 A - D och 21 A - F i Kiruna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Kiruna kommun. Nytt avtal för kommande 10 år från 2020-01-01 med årlig tomträttsavgäld om 179 476 kr årligen. (63 300 kr 2019)



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	33
3 rum och kök	43
4 rum och kök	17
1 rum och kokskåp	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	39
Antal p-platser	50

Total tomtarea 15 551 m²

Total bostadsarea 7 255 m²

Total lokalarea 498 m²

Årets taxeringsvärde 65 348 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 348 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,22 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Kiruna. 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 164 tkr och planerat underhåll för 0 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen är berörd av samhällsomvandlingen och fastigheterna kommer att lösas in inom några år. Med anledning av den osäkra framtiden så gör föreningen enbart nödvändiga underhållsåtgärder. Avsättningen till underhållsfonden har skett med 500 000 kr för räkenskapsåret.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Armaturer trapphus	2015
Klätterpyramid, markytor	2015
Huskropp utvändigt	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Tätsikt tak, balkonger	2011 - 2013
Hängrännor, stuprör	2012
Målning källare	2011
Fönsterbyte	2010
Torktumlare	2017
Asfaltering	2017
Belysning	2017
Gemensamma utrymmen (bastu, utebelysning, entréportar)	2018
Byte hängränna	2018

Planerat underhåll

	År
Styrelserum	2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tarja Olsen	Ordförande	2022
Tommy Hagström	Vice ordförande	2021
Kurt Pekkari	Ledamot	2021
Anita Isaksson	Ledamot	2022
Åse Beckéus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Kyrö	Suppleant	2021
Katarina Vesterberg	Suppleant	2022
Larserik Sjöstrand	Suppleant	2021
Per Eriksson	Suppleant	2021
Katarina Koppari	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, huvudansvarig revisor Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	2021
Håkan Bäckström	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Keskitalo	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hilding Mella	2021
Marie Johansson	2021

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter 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 ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

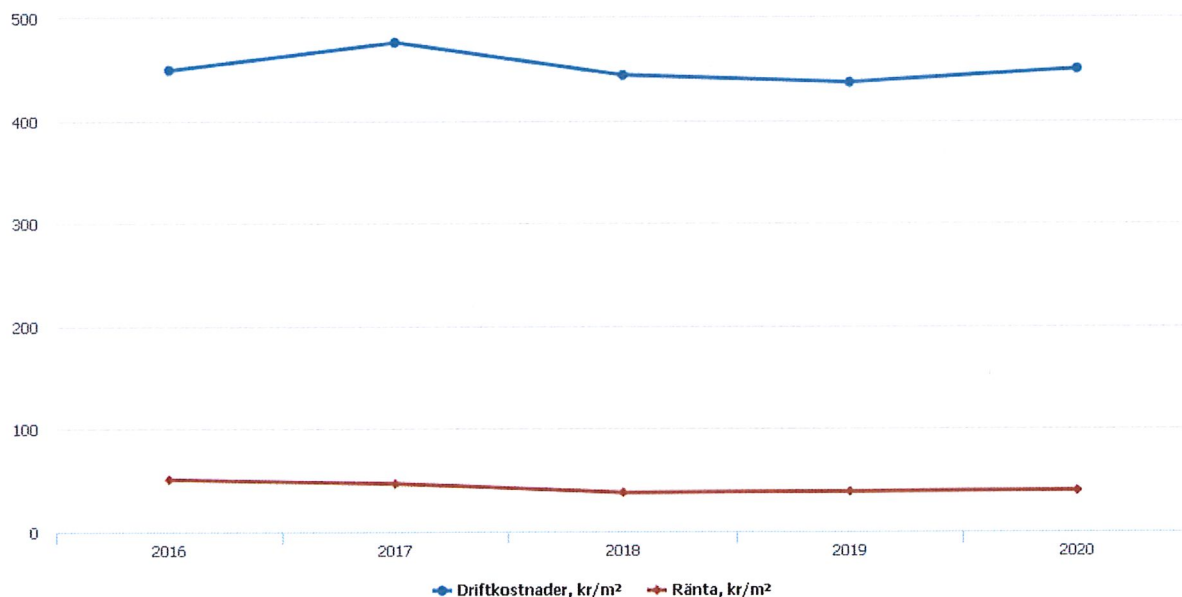
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Under tidigare år har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 785	5 773	5 769	5 718	5 692
Resultat efter finansiella poster	694	727	843	443	631
Soliditet %	26	24	17	17	15
Likviditet %	290	226	193	154	144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	636	636	636	630
Bränsletillägg, kr/m ²	89	95	95	95	95
Driftkostnader, kr/m ²	450	437	444	476	449
Ränta, kr/m ²	40	39	38	47	51
Lån, kr/m ²	2 066	2 151	2 236	2 321	2 406



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 953	0	0	2 595 396	1 294 345	726 789
Disposition enl. årsstämmobeslut					726 789	-726 789
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						694 364
Vid årets slut	1 059 953	0	0	3 095 396	1 521 134	694 364

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 021 134
Årets resultat	694 364
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Summa	2 215 498

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 215 498

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 785 189	5 773 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 579	28 968
Summa rörelseintäkter		5 885 768	5 802 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 491 676	-3 390 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-748 332	-751 305
Personalkostnader	Not 6	-66 360	-69 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-585 586	-585 586
Summa rörelsekostnader		-4 891 954	-4 796 562
Rörelseresultat		993 814	1 005 439
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 097	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-307 546	-302 622
Summa finansiella poster		-299 450	-278 650
Resultat efter finansiella poster		694 364	726 789
Årets resultat		694 364	726 789



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 170 935	18 756 521
Summa materiella anläggningstillgångar		18 170 935	18 756 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		18 328 435	18 914 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 719	-5
Övriga fordringar	Not 14	16 175	16 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	343 821	148 522
Summa kortfristiga fordringar		362 715	164 692
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 364 380	4 819 924
Summa kassa och bank		5 364 380	4 819 924
Summa omsättningstillgångar		5 727 094	4 984 616
Summa tillgångar		24 055 530	23 898 637



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 059 953	1 059 953
Fond för yttre underhåll	3 095 396	2 595 396
Summa bundet eget kapital	4 155 349	3 655 349
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 521 134	1 294 345
Årets resultat	694 364	726 789
Summa fritt eget kapital	2 215 498	2 021 134
Summa eget kapital	6 370 847	5 676 483
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 707 696
Summa långfristiga skulder	15 707 696	16 013 948
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		306 252
Leverantörsskulder	Not 18	287 071
Skatteskulder	Not 19	14 586
Övriga skulder	Not 20	510 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	859 009
Summa kortfristiga skulder	1 976 986	2 208 206
Summa eget kapital och skulder	24 055 530	23 898 637



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	73
Standardförbättringar, sophus	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 616 748	4 616 748
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-84 259	-84 259
Hyror, bostäder	4 800	9 000
Hyror, lokaler	12 900	18 000
Hyror, garage	140 400	141 300
Hyror, p-platser	119 692	107 250
Hyror, övriga	13 158	14 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 300	-18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 186	-4 042
Bränsleavgifter, bostäder	691 476	691 476
Elavgifter	281 760	281 760
Summa nettoomsättning	5 785 189	5 773 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	22 426	24 299
Fakturerade kostnader	180	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-2
Övriga rörelseintäkter	1 800	1 251
Försäkringsersättningar	76 171	0
Summa övriga rörelseintäkter	100 579	28 968

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	15 594
Reparationer	-163 747	-241 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 093	-145 182
Tomträttsavgäld	-179 476	-63 300
Försäkringspremier	-77 321	-76 262
Kabel- och digital-TV	-106 385	-104 528
Återbäring från Riksbyggen	0	9 100
Serviceavtal	-1 401	0
Obligatoriska besiktningar	-7 715	-34 250
Bevakningskostnader	-34 328	-49 400
Snö- och halkbekämpning	-225 056	-155 799
Förbrukningsinventarier	-5 284	-3 044
Vatten	-413 953	-347 965
Fastighetsel	-683 534	-700 046
Uppvärmning	-1 155 845	-1 179 227
Sophantering och återvinning	-286 067	-308 881
Förvaltningsarvode drift	-3 471	-5 704
Summa driftskostnader	-3 491 676	-3 390 425

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-689 474	-672 348
Lokalkostnader	-1 450	0
Resekostnader	-1 021	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 613	-10 260
Övriga förvaltningskostnader	-4 463	-27 427
Kreditupplysningar	-750	-4 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 058	-21 836
Representation	-433	-6 600
Kontorsmateriel	-450	0
Telefon och porto	-121	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-6 790	-6 790
Bankkostnader	-1 710	-160
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-748 332	-751 305

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-21 500	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-2 000
Sociala kostnader	-9 860	-11 245
Summa personalkostnader	-66 360	-69 245

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-506 629	-506 629
Avskrivningar tillkommande utgifter	-78 957	-78 957
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-585 586	-585 586

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	15 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 067	8 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	533
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 097	8 852

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 325	-302 622
Övriga räntekostnader	-221	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-307 546	-302 622

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 173 399	29 173 399
Tillkommande utgifter	2 993 700	2 993 700
Anslutningsavgifter	704 009	704 009
	32 871 108	32 871 108
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 871 108	32 871 108

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 522 267	-12 015 637
Anslutningsavgifter	-704 009	-704 009
Tillkommande utgifter	-888 311	-809 534
	-14 114 587	-13 529 180

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-506 629	-506 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-78 957	-78 957
	-585 586	-585 586

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 700 173	-14 114 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 170 935	18 756 521

Varav

Byggnader	16 144 503	16 651 132
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	2 026 432	2 105 389

Taxeringsvärden

Bostäder	64 400 000	64 400 000
Lokaler	948 000	948 000
Totalt taxeringsvärde	65 348 000	65 348 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 415 000</i>	<i>49 415 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 933 000</i>	<i>15 933 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	157 500	157 500
Summa andra långfristiga fordringar	157 500	157 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 719	-5
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 719	-5

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 175	16 175
Summa övriga fordringar	16 175	16 175

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 873	77 321
Förutbetalda driftkostnader	9 499	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 036	26 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 544	0
Förutbetald tomträttsavgäld	44 869	44 869
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 821	148 522



Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 938 776	2 430 709
Transaktionskonto	1 425 604	2 389 215
Summa kassa och bank	5 364 380	4 819 924

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 013 948	16 673 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-306 252	-659 208
Långfristig skuld vid årets slut	15 707 696	16 013 948

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,30%	2020-08-19	3 970 805,00	-3 820 805,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-10-30	11 294 552,00	-10 941 596,00	352 956,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2022-03-30	1 407 799,00	0,00	106 252,00	1 301 547,00
NORDEA	1,30%	2023-08-16	0,00	3 820 805,00	50 000,00	3 770 805,00
NORDEA	1,40%	2025-10-15	0,00	10 941 596,00	0,00	10 941 596,00
Summa			16 673 156,00	0,00	659 208,00	16 013 948,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 306 252 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	287 071	305 498
Summa leverantörsskulder	287 071	305 498

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	12 137	9 542
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	148 093	0
Debiterad preliminärskatt	-145 644	0
Summa skatteskulder	14 586	9 542



Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	510 068	476 803
Summa övriga skulder	510 068	476 803

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	31 113	0
Upplupna driftskostnader	16 731	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 887	0
Upplupna elkostnader	85 392	85 064
Upplupna vattenavgifter	35 263	33 686
Upplupna värmekostnader	162 024	148 620
Upplupna kostnader för renhållning	28 149	23 754
Upplupna revisionsarvoden	18 488	11 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 776
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 962	432 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 009	757 154

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 615 000	27 615 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Kiruna 11/5-21
Ort och datum

DS
Tarja Olsen

DS
Tommy Hagström

DS
Anita Isaksson

DS
Kurt Pekkari

Åse Beckéus
Åse Beckéus

Vår revisionsberättelse har lämnats

DS
Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

DS
Håkan Bäckström
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557446390796

Dokument

Årsredovisning Kirunahus 7 (13)

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-05-06 09:47:24 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-10 22:57:32 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Kurt Pekkari (KP)

RBF Kirunahus 7 (Ledamot)

kurt.pekkari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT PEKKARI"

Signerade 2021-05-06 17:48:08 CEST (+0200)

Tommy Hagström (TH)

RBF Kirunahus 7 (Vice ordförande)

Thommy.hagstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY HAGSTRÖM"

Signerade 2021-05-08 15:38:10 CEST (+0200)

Håkan Bäckström (HB)

RBF Kirunahus 7 (Föreningsvald revisor)

h.backstrom@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN BÄCKSTRÖM"

Signerade 2021-05-06 09:52:16 CEST (+0200)

Tarja Olsen (TO)

RBF Kirunahus 7 (Ordförande)

snoflingan62@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TARJA OLSEN"

Signerade 2021-05-06 11:01:50 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)

Anita Isaksson (AI)



Verifikat

Transaktion 09222115557446390796

RBF Kirunahus 7 (Auktoriserad revisor)
monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"
Signerade 2021-05-10 22:57:32 CEST (+0200)

RBF Kirunahus 7 (Ledamot)
anita.isaksson@kiruna.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA ISAKSSON"
Signerade 2021-05-07 08:41:30 CEST (+0200)

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 Brf Kirunahus 7, org. nr 716415-7286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kirunahus 7 för år 2020.

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 december 2020 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 föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Brf Kirunahus 7 för år 2020 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 förlöpande 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 tryggande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är 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.

Luleå den

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Håkan Bäckström
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445646298

Dokument

4. Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2020

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-22 11:58:02 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-27 22:01:48 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Bäckström (HB)

RBF Kirunahus 7 (Föreningsvald Revisor)

h.backstrom@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN BÄCKSTRÖM"

Signerade 2021-04-22 12:43:41 CEST (+0200)

Monika Lindgren (ML)

RBF Kirunahus 7 (Auktoriserad Revisor)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"

Signerade 2021-04-27 22:01:48 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

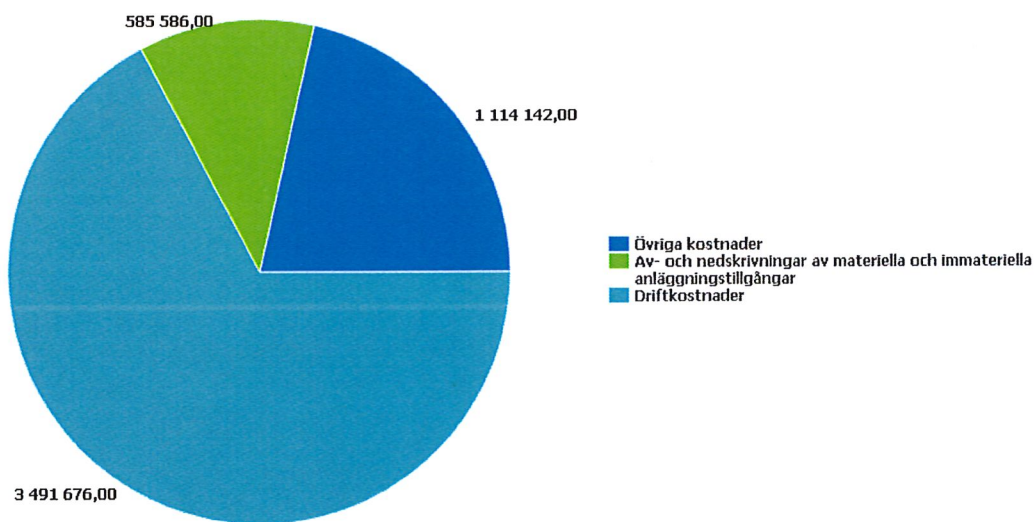
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

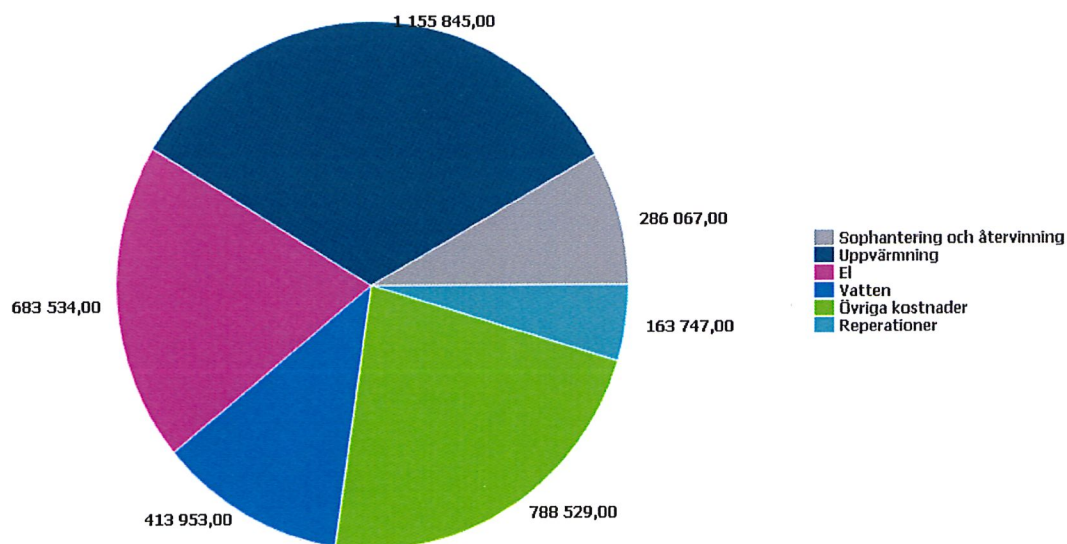
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 491 676	3 390 425
Övriga externa kostnader	748 332	751 305
Personalkostnader	66 360	69 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	585 586	585 586
Finansiella poster	299 450	278 650
Summa kostnader	5 191 403	5 075 211



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 820	3 029
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 651	2 675
Rabatt/återbäring från RB	0	-9 100
Serviceavtal	1 401	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	6 909	34 250
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	806	0
Bevakningskostnader	34 328	49 400
Snö- och halkbekämpning	225 056	155 799
Rep bostäder utg för köpta tj	10 101	843
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 528	19 915
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 061	14 106
Rep installationer utg för köpta tj	3 354	14 790
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 008	20 216
Rep install utg för köpta tj Värme	2 301	2 171
Rep install utg för köpta tj Ventilation	17 281	28 368
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 756	7 992
Rep huskropp utg för köpta tj	1 057	4 541
Rep markytor utg för köpta tj	9 845	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	5 063	19 333
Vattenskador	94 393	109 256
UH installationer utg för köpta tj	0	-15 594
Fastighetsel	683 534	700 046
Uppvärmning	1 155 845	1 179 227
Vatten	413 953	347 965
Sophämtning	286 067	299 899
Extra sophämtning	0	8 982
Fastighetsförsäkring	77 321	76 262
Tomträttsavgälder	179 476	63 300
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	106 385	104 528
Fastighetsskatt	148 093	145 182
Förbrukningsinventarier	0	1 000
Förbrukningsmaterial	5 284	2 044
Summa driftkostnader	3 491 676	3 390 425



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	7 255 kr/kvm	7 255 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	5	7
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	15	14
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	94	96
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	20	20
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	5
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	3
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	4
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Serviceavtal	0	0
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	31	21
Sophämtning	39	41
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträtsavgälder	25	9
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	-2
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	159	163
Vatten	57	48
Vattenskador	13	15
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	481,28	467,32

RBF Kirunahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kirunahus 7 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

