

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Haren
Org nr: 716415-9134



fe

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Haren 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-31

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparation av vattenskada och underhåll. Räntekostnaderna har minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 131% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 183 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 102 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 16 i Luleå Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 16 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 2004. Fastighetens adress är Lulsundsgatan 8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	7
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	16

Total tomtarea	376 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 125 m ²
Total bostadsarea	1 125 m ²
Lokaler bostadsrätt	102 m ²
Total lokalarea	102 m ²

Årets taxeringsvärde	22 677 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 677 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 917 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	22 893
Övrigt	47 599

W

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Johansson	Ordförande	2022
Björn Lundström	Vice ordförande	2021
Hans Klasson	Sekreterare	2021
Tomas Sundvall	Ledamot	2022
Håkan Jonsson	Ledamot	2021
Åsa Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lis-Marie Norman	Suppleant	2021
Marino Lindgren	Suppleant	2022
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Susanne Sundvall	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Björklund	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Norman	
Susanne Sundvall (sammanställande)	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 20 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 0 st)

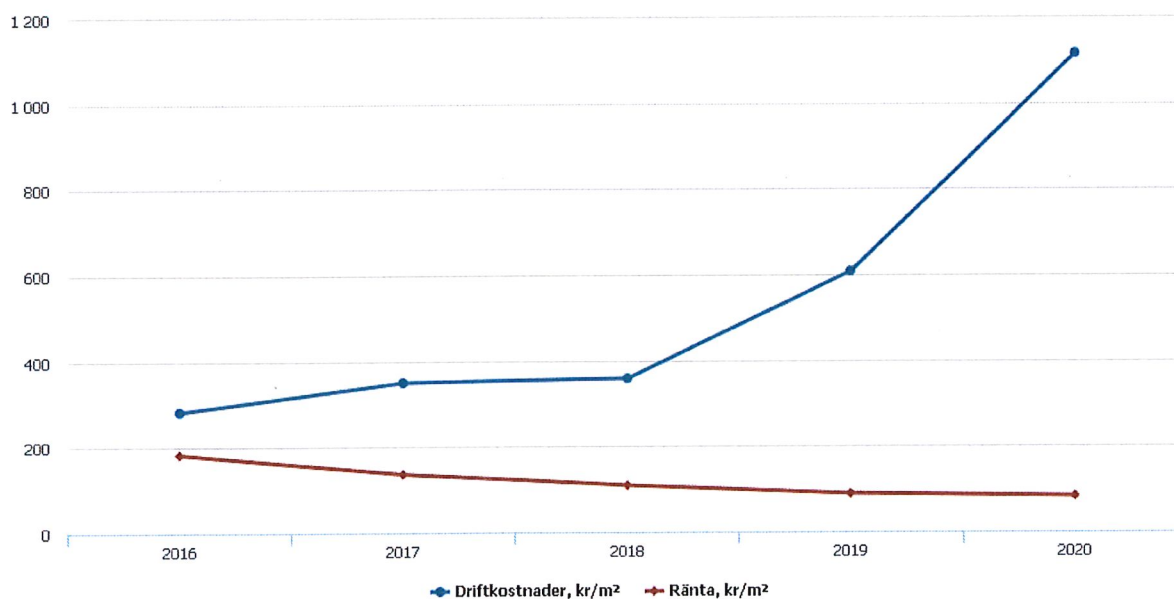
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

W

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. Målning av trapphus och byte av tvättmaskin. - 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 039	1 067	1 064	1 082	1 079
Resultat efter finansiella poster	337	-44	257	251	186
Soliditet %	67	66	65	64	60
Likviditet %	185	131	212	110	351
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	775	775	775	775
Driftkostnader, kr/m ²	1 116	608	359	350	282
Ränta, kr/m ²	83	89	109	136	182
Underhållsfond, kr/m ²	1 375	1 272	1 108	1 026	986
Lån, kr/m ²	5 252	5 480	5 651	5 849	6 832



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.

Handwritten signature

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	10 310 000	0	0	1 560 528	1 546 696	-44 293
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-44 293	44 293
Reservering underhållsfond				174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 599	47 599	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						337 282
Vid årets slut	10 310 000	0	0	1 686 929	1 376 002	337 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 502 404
Årets resultat	337 282
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 599
Summa	1 713 284

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 713 284

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	1 038 787	1 067 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 040 985	26 956
Summa rörelseintäkter		2 079 772	1 094 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 368 789	-745 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 621	-82 859
Personalkostnader	Not 6	-4 036	-18 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-183 088	-183 088
Summa rörelsekostnader		-1 641 534	-1 030 494
Rörelseresultat		438 239	63 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		572	929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-101 529	-108 930
Summa finansiella poster		-100 957	-108 001
Resultat efter finansiella poster		337 282	-44 293
Årets resultat		337 282	-44 293

22

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 391 975	19 563 812
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	67 500	78 750
Summa materiella anläggningstillgångar		19 459 475	19 642 562
Summa anläggningstillgångar		19 459 475	19 642 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 588	28 787
Summa kortfristiga fordringar		33 648	28 847
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	868 401	702 256
Summa kassa och bank		868 401	702 256
Summa omsättningstillgångar		902 048	731 103
Summa tillgångar		20 361 523	20 373 665

Q

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 310 000	10 310 000
Fond för yttre underhåll	1 686 929	1 560 528
Summa bundet eget kapital	11 996 929	11 870 528
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 376 002	1 546 696
Årets resultat	337 282	-44 293
Summa fritt eget kapital	1 713 284	1 502 404
Summa eget kapital	13 710 213	13 372 931
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 164 013
Summa långfristiga skulder	6 164 013	6 444 013
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	280 000
Leverantörsskulder		17 204
Skatteskulder	Not 14	4 752
Övriga skulder	Not 15	10 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	174 955
Summa kortfristiga skulder	487 297	556 721
Summa eget kapital och skulder	20 361 523	20 373 665

20

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	120
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

De

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	871 932	871 932
Hyror, lokaler	82 740	82 740
Hyror, p-platser	55 200	55 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	0
Rabatter	-1 200	-1 636
Vattenavgifter	11 280	20 463
Elavgifter	21 235	38 548
Summa nettoomsättning	1 038 787	1 067 247

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	24 000	24 000
Övriga ersättningar	3 304	455
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	66 417	2 320
Försäkringsersättningar	947 087	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 040 985	26 956

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-70 492	0
Reparationer	-917 373	-350 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 634	-30 802
Försäkringspremier	-14 913	-13 315
Kabel- och digital-TV	-44 533	-39 553
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 975
Serviceavtal	-24 446	-27 280
Obligatoriska besiktningar	-5 650	-6 219
Bevakningskostnader	-1 640	0
Snö- och halkbekämpning	-16 332	-20 996
Förbrukningsinventarier	-295	-3 398
Vatten	-41 229	-33 459
Fastighetsel	-85 221	-91 594
Uppvärmning	-64 273	-67 554
Sophantering och återvinning	-20 850	-21 231
Förvaltningsarvode drift	-29 909	-28 437
Summa driftskostnader	-1 368 789	-745 989

W

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 153	-43 399
IT-kostnader	-2 533	-1 938
Arvode, yrkesrevisorer	-11 087	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-960	-9 318
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 312	-465
Kontorsmateriel	-30	0
Telefon och porto	-11 956	-7 506
Bankkostnader	-6 410	-4 570
Övriga externa kostnader	-1 000	-5 914
Summa övriga externa kostnader	-85 621	-82 859

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-3 048	-12 951
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-999
Sociala kostnader	-988	-4 608
Summa personalkostnader	-4 036	-18 558

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 838	-171 838
Avskrivning Installationer	-11 250	-11 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-183 088	-183 088



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-101 457	-108 670
Räntekostnader till kreditinstitut	-72	-260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-101 529	-108 930

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 389 000	19 389 000
Mark	1 687 000	1 687 000
	21 076 000	21 076 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 076 000	21 076 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 512 188	-1 340 350
	-1 512 188	-1 340 350

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-171 838	-171 838
	-171 838	-171 838

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 684 026	-1 512 188
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 391 975	19 563 812
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	17 704 975	17 876 812
Mark	1 687 000	1 687 000

Taxeringsvärden

Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	877 000	877 000

Totalt taxeringsvärde

	22 677 000	22 677 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>15 160 000</i>	<i>15 160 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>7 517 000</i>	<i>7 517 000</i>
--	------------------	------------------



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	25 771	25 771
Installationer	112 500	112 500
	138 271	138 271
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 271	138 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-25 771	-25 771
Installationer	-33 750	-22 500
	-59 521	-48 271
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-11 250	-11 250
	-11 250	-11 250
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 771	-25 771
Installationer	-45 000	-33 750
	-70 771	-59 521
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 500	78 750
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	67 500	78 750

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 409	0
Förutbetalda driftkostnader	1 372	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 580	8 467
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	443	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 784	20 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 588	28 787

W

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	17 993	17 093
Bankmedel	406 147	405 610
Transaktionskonto	444 261	279 553
Summa kassa och bank	868 401	702 256

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 444 013	6 724 013
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-280 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 164 013	6 444 013

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,16%	2020-08-30	0,00	800 000,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-04-30	3 214 000,00	0,00	140 000,00	3 074 000,00
SWEDBANK	1,84%	2023-10-25	580 013,00	0,00	0,00	580 013,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-04-30	2 930 000,00	0,00	140 000,00	2 790 000,00
Summa			6 724 013,00	800 000,00	1 080 000,00	6 444 013,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 120 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 044 013 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	706	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	31 634	30 802
Debiterad preliminärskatt	-27 588	-27 588
Summa skatteskulder	4 752	3 214

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	10 386	27 093
Avräkning hyror och avgifter	0	-180
Clearing	0	932
Summa övriga skulder	10 386	27 845

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 053	9 065
Upplupna räntekostnader	15 281	15 926
Upplupna driftskostnader	0	20 996
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 024
Upplupna elkostnader	8 744	15 397
Upplupna vattenavgifter	0	10 095
Upplupna värmekostnader	8 413	16 275
Upplupna kostnader för renhållning	10 482	10 499
Upplupna revisionsarvoden	15 000	21 276
Upplupna styrelsearvoden	31 998	26 952
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 493
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 984	77 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 955	244 188

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 564 000	7 564 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

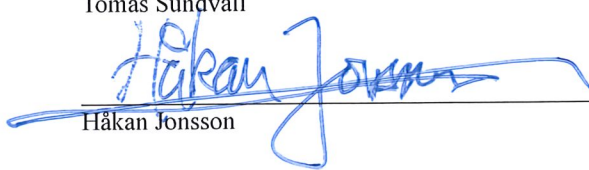
Styrelsens underskrifter

Lund 2021-03-15

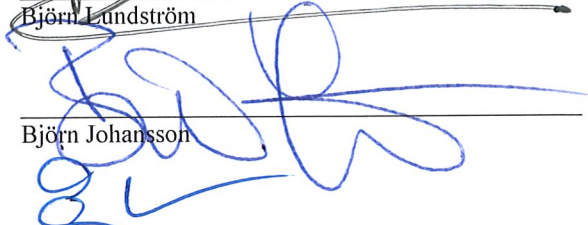
Ort och datum

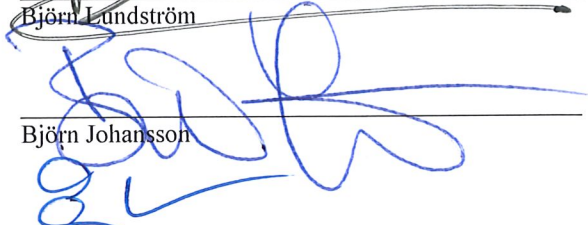

Hans Klasson


Tomas Sundvall


Håkan Jonsson


Björn Lundström


Björn Johansson


Åsa Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

15 april 2021


Monika Lindgren

Auktoriserad revisor KPMG AB


Susanne Sundvall

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Haren, org. nr 716415-9134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Haren 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Haren 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 revisionssed i Sverige och 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

~~17/3-21~~ 15 april 2021



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Susanne Sundvall

Av föreningen vald revisor

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.

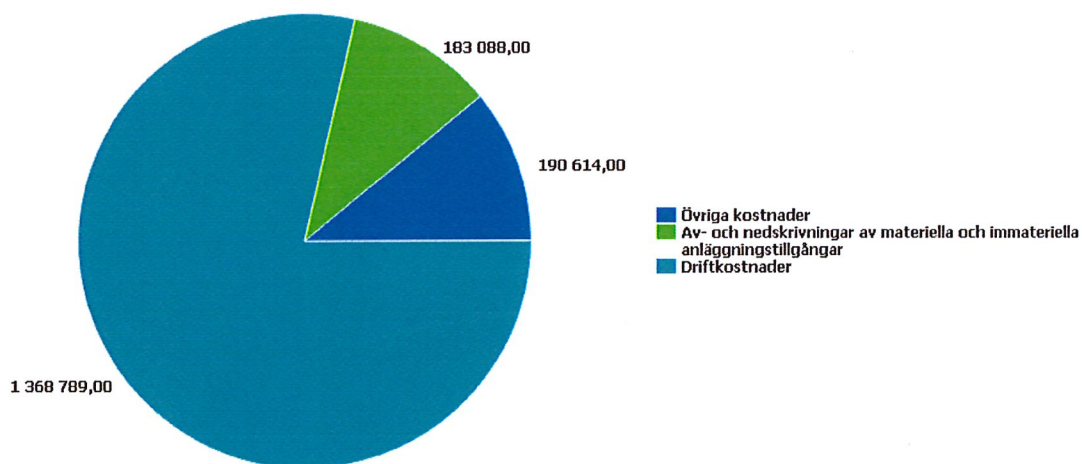
Riksbyggen förvaltar

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.

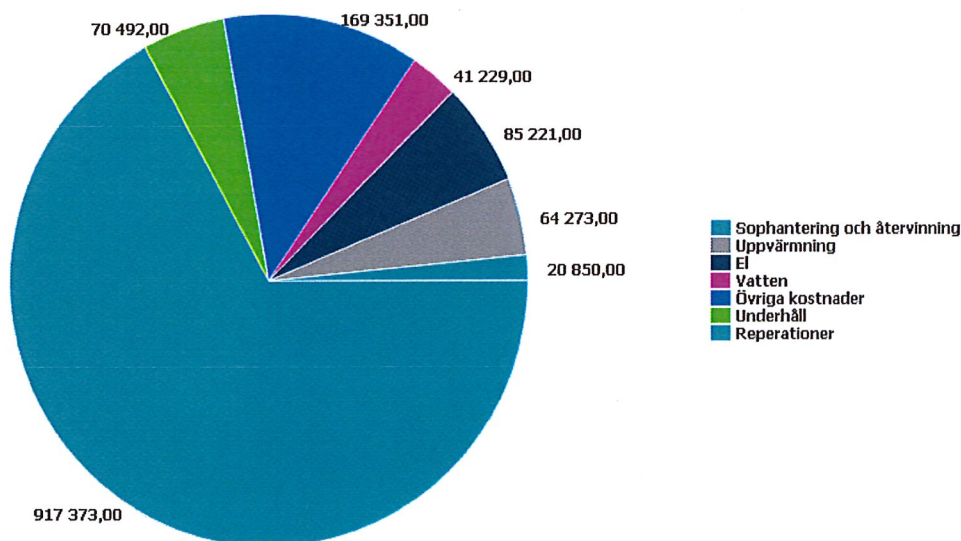
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 368 789	745 989
Övriga externa kostnader	85 621	82 859
Personalkostnader	4 036	18 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	183 088	183 088
Finansiella poster	100 957	108 001
Summa kostnader	1 742 491	1 138 495



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 975
Serviceavtal	24 446	27 280
Inre skötsel/städ grund	29 909	28 437
Hissbesiktning	5 650	6 219
Bevakningskostnader	1 640	0
Snö- och halkbekämpning	16 332	20 996
Rep bostäder utg för köpta tj	2 225	48 530
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 659	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 544	0
Rep installationer utg för köpta tj	3 257	595
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 275	10 807
Rep install utg för köpta tj Värme	25 954	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	21 507	27 219
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 762	20 156
Rep huskropp utg för köpta tj	0	17 321
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	11 960	0
Övriga Reparationer	1 524	0
Vattenskador	818 704	225 547
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22 893	0
Underhåll Övrigt	47 599	0
Fastighetsel	85 221	91 594
Uppvärmning	64 273	67 554
Vatten	41 229	33 459
Sophämtning	20 850	21 231
Fastighetsförsäkring	14 913	13 315
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44 533	39 553
Fastighetsskatt	31 634	30 802
Förbrukningsinventarier	295	0
Förbrukningsmaterial	0	3 398
Summa driftkostnader	1 368 789	745 989



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 125 kr/kvm	1 125 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	35
Fastighetsel	76	81
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	28	27
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	3
Hissbesiktning	5	6
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	27	25
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	43
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	11	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	15
Rep install utg för köpta tj Hissar	10	18
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	19	24
Rep install utg för köpta tj Värme	23	0
Rep installationer utg för köpta tj	3	1
Serviceavtal	22	24
Snö- och halkbekämpning	15	19
Sophämtning	19	19
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Underhåll Övrigt	42	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	57	60
Vandalisering	0	0
Vatten	37	30
Vattenskador	728	200
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	1	0
Summa driftkostnader	1 216,70	663,10

RB BRF Haren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Haren 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

