

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Luleåhus nr 10
Org nr: 797000-1512



RS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Kassaflödesanalys	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare att driftkostnaderna i föreningen har minskat främst beroende på lägre repkostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 514% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 899 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kråkan 23, 25 och 26 i Luleå kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 136 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Stationsgatan 20 A-B, 22 A-B, 24 A-B, Sandviksgatan 25, 27 samt 31 A-D i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	17
2 rum och kök	50
3 rum och kök	47
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Lokaler	2
Garage	12
P-platser	73

Total tomtarea	6 613 m ²
Total bostadsarea	8 841 m ²
Total lokalarea	120 m ²

Årets taxeringsvärde	119 862 000kr
Föregående års taxeringsvärde	119 862 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 442 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 178 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	8
Gemensamma utrymmen	28
Installationer	32
Huskropp utvändigt	8

Handwritten signature

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Öquist	Ordförande	2021
Markus Taaveniku	Vice ordförande	2022
Inger Krekula	Sekreterare	2022
Hans Larsson	Ledamot	2022
Jenny Martinsson	Ledamot	2021
Leif Sällström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Rehnman Johansson	Suppleant	2022
Håkan Olsson	Suppleant	2022
Dennis Danhall	Suppleant	2021
Hans Engman	Suppleant	2021
Ulrika Lundberg	Suppleant	2021
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Inga-Lill Elenius	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleanter
Britt-Marie Vidgren

Valberedning
Birgitta Estling
Linnéa Vårberg
Maxim Isaksson
Kjell Ohlsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har takbytet, ventilationsarbetet installationen av solcellerna färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 178 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 15%.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 550 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019-20	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16
Nettoomsättning	6 093	5 608	5 530	5 441	5 394
Resultat efter finansiella poster	1 169	-322	-1 211	-762	725
Soliditet %	26	23	44	45	47
Likviditet %	198	514	303	285	406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	550	497	486	477	471
Driftkostnader, kr/m ²	417	512	760	578	382
Ränta, kr/m ²	35	49	22	36	49
Lån, kr/m ²	3 879	3 922	1 655	1 676	1 697

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 786 269	10 150 250	159 874	747 937	-840 600	-322 498
Disposition enl. årsstämmbeslut					-322 498	322 498
Reservering underhållsfond				178 000	-178 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-75 705	75 705	
Årets resultat						1 169 039
Vid årets slut	1 786 269	10 150 250	159 874	850 232	-1 265 393	1 169 039

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 163 098
Årets resultat	1 169 039
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-178 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 705
Summa	-96 354

Att balansera i ny räkning i kr

- 96 354

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 093 496	5 608 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 441	89 475
Summa rörelseintäkter		6 194 937	5 697 529
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 688 125	-4 617 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 276	-141 706
Personalkostnader	Not 6	-126 082	-209 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-730 439	-639 996
Summa rörelsekostnader		-4 723 922	-5 608 605
Rörelseresultat		1 471 015	88 924
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 260	4 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-316 235	-435 197
Summa finansiella poster		-301 976	-411 422
Resultat efter finansiella poster		1 169 039	-322 498
Årets resultat		1 169 039	-322 498



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 658 114	23 925 534
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	8 359 873
Summa materiella anläggningstillgångar		44 658 114	32 285 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1	1
Andra långfristiga fordringar	Not 14	204 000	204 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		204 001	204 001
Summa anläggningstillgångar		44 862 115	32 489 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	303	3 831
Övriga fordringar	Not 16	173 659	27 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	136 096	40 604
Summa kortfristiga fordringar		310 058	72 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 459 479	17 252 220
Summa kassa och bank		4 459 479	17 252 220
Summa omsättningstillgångar		4 769 536	17 324 604
Summa tillgångar		49 631 651	49 814 012



Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 936 519	11 936 519	
Reservfond	159 874	159 874	
Fond för yttre underhåll	850 232	747 937	
Summa bundet eget kapital	12 946 625	12 844 330	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 265 393	-840 600	
Årets resultat	1 169 039	-322 498	
Summa fritt eget kapital	-96 354	-1 163 098	
Summa eget kapital	12 850 271	11 681 232	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 370 883	34 760 723
Summa långfristiga skulder		34 370 883	34 760 723
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	389 840	389 840
Leverantörsskulder	Not 20	78 161	2 146 182
Skatteskulder	Not 21	25 760	18 705
Övriga skulder	Not 22	77 792	82 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 838 945	734 371
Summa kortfristiga skulder		2 410 497	3 372 057
Summa eget kapital och skulder		49 631 651	49 814 012



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 169 039	-322 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	730 439	639 996
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 899 478	317 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-237 674	67 282
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-961 560	2 238 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 245	2 623 287
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-21 463 019	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	8 359 873	-8 359 873
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 103 146	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-389 840	20 315 160
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 840	20 315 160
Årets kassaflöde	-12 792 741	14 578 575
Likvidamedel vid årets början	17 252 221	2 673 646
Likvidamedel vid årets slut	4 459 479	17 252 221
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförfteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Ingen omräkning har skett av föregående års siffror.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader:		
Stomme	Linjär	120
Komponenter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 863 864	4 390 428
Hyror, bostäder	9 000	9 000
Hyror, lokaler	147 526	146 855
Hyror, garage	60 286	72 000
Hyror, p-platser	196 525	153 242
Hyror, övriga	0	1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 104	-16 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 400	-9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 725	-5 016
Rabatter	-3 000	-3 175
Bränsleavgifter, bostäder	616 584	616 584
Elavgifter	251 940	251 940
Summa nettoomsättning	6 093 496	5 608 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	33 641	38 324
Fakturerade kostnader	1 980	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2 027	-15
Erhållna skadestånd	0	44 800
Övriga rörelseintäkter	3 060	4 926
Försäkringsersättningar	64 787	0
Summa övriga rörelseintäkter	101 441	89 475



Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-75 705	-143 063
Reparationer	-442 234	-1 217 812
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-212 964	-205 892
Försäkringspremier	-114 334	-106 779
Kabel- och digital-TV	-140 971	-157 192
Återbäring från Riksbyggen	0	21 600
Serviceavtal	-4 050	-2 025
Obligatoriska besiktningar	-6 656	-15 779
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 177	-11 112
Snö- och halkbekämpning	-88 294	-112 044
Förbrukningsinventarier	-16 299	-17 474
Vatten	-351 847	-339 117
Fastighetsel	-498 672	-494 537
Uppvärmning	-755 710	-718 464
Sophantering och återvinning	-176 124	-177 233
Förvaltningsarvode drift	-792 087	-920 430
Summa driftkostnader	-3 688 125	-4 617 353

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Arvode, yrkesrevisor	-18 000	-8 800
Övriga förvaltningskostnader	-8 122	-10 742
Kreditupplysningar	-4 650	-4 080
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 301	-30 724
Telefon och porto	-27 134	-40 457
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	-13 600
Bankkostnader	-2 030	-1 880
Övriga externa kostnader	-67 438	-31 423
Summa övriga externa kostnader	-179 276	-141 706

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-51 600	-95 400
Sammanträdesarvoden	-33 500	-46 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-15 600
Övriga personalkostnader	0	-4 000
Sociala kostnader	-28 982	-47 650
Summa personalkostnader	-126 082	-209 550



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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-722 314	-628 529
Avskrivning Markanläggningar	-8 125	-8 125
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-3 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-730 439	-639 996

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	19 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 119	4 285
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	13
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	82
Övriga ränteintäkter	0	-189
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 260	4 191

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-316 209	-231 166
Övriga räntekostnader	-27	-206
Övriga finansiella kostnader	0	-203 825
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-316 235	-435 197



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	42 582 821	42 582 821
Mark	1 035 000	1 035 000
Tillkommande utgifter		167 115
Markanläggning	162 500	162 500
	43 780 321	43 947 436
Årets anskaffningar och utrangeringar		
Byggnader	13 103 146	
Omföring från pågående ny- och ombyggnation (se not 13)	8 359 873	
Omklassificering tillkommande utgifter till byggnader	167 115	
Utrangering tak (låghus)	-641 249	
Utrangering värme (låghus)	-213 750	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 555 456	43 947 436
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 871 390	-19 242 861
Omklassificering tillkommande utgifter till byggnader	-36 762	
Tillkommande utgifter		-33 420
Markanläggningar	-113 750	-105 625
	-20 021 902	-19 381 906
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Utrangering ackumulerade avskrivningar tak (låghus)	641 249	
Utrangering ackumulerade avskrivningar värme (låghus)	213 750	
Årets avskrivning byggnader	-722 314	-628 529
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-3 342
Årets avskrivning markanläggningar	-8 125	-8 125
	124 560	-639 996
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 897 342	-20 021 902
Varav		
Byggnader	43 582 489	22 711 431
Mark	1 035 000	1 035 000
Tillkommande utgifter		130 353
Markanläggningar	40 625	48 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	1 862 000	1 862 000
Totalt taxeringsvärde	119 862 000	119 862 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 085 000</i>	<i>73 085 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 777 000</i>	<i>46 777 000</i>

AS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	728 313	728 313
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	728 313	728 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-728 313	-728 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-728 313	-728 313
Restvärde vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	8 359 873	8 359 873
Överförs till byggnader och mark se Not 11	-8 359 873	
Vid årets slut	0	8 359 873

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	204 000	204 000
Summa andra långfristiga fordringar	204 000	204 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	303	2 331
Kundfordringar	0	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	303	3 831

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	27 949	27 949
Momsfordringar	145 710	0
Summa övriga fordringar	173 659	27 949

aw

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 503	2 857
Förutbetalda försäkringspremier	38 294	37 747
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 691	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 471	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 137	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 096	40 604

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	97	97
Bankmedel	2 959 654	1 226 124
Transaktionskonto	1 499 727	16 026 000
Summa kassa och bank	4 459 479	17 252 220

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	34 760 723	35 150 563
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-389 840	-389 840
Långfristig skuld vid årets slut	34 370 883	34 760 723

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-09-30	2 128 125,00	0,00	49 204,00	2 078 921,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-09-30	3 043 247,00	0,00	32 636,00	3 010 611,00
NORDEA	1,10%	2021-09-15	5 116 691,00	0,00	53 000,00	5 063 691,00
NORDEA	0,86%	2022-06-15	20 500 000,00	0,00	205 000,00	20 295 000,00
NORDEA	0,71%	2022-08-17	4 362 500,00	0,00	50 000,00	4 312 500,00
Summa			35 150 563,00	0,00	389 840,00	34 760 723,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 840 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 949 200 kr

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

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

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	78 161	2 146 182
Summa leverantörsskulder	78 161	2 146 182

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	25 760	18 705
Summa skatteskulder	25 760	18 705

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 817	65 027
Mottagna depositioner	8 400	8 400
Skuld sociala avgifter och skatter	189	0
Avräkning hyror och avgifter	360	420
Clearing	6 026	9 112
Summa övriga skulder	77 792	82 959

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	27 210	24 005
Upplupna räntekostnader	39 930	40 365
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 013 000	0
Upplupna elkostnader	27 679	33 102
Upplupna vattenavgifter	59 037	61 866
Upplupna värmekostnader	24 411	21 706
Upplupna kostnader för renhållning	29 149	29 176
Upplupna revisionsarvoden	27 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	86 600	76 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 980	1 380
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	489 949	437 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 838 945	734 371

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	35 184 900	35 184 900

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-12-14

Ort och datum



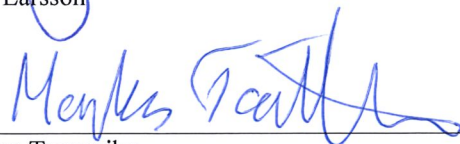
Håkan Öquist



Hans Larsson



Inger Krekula



Markus Taaveniku



Jenny Martinsson

Håkan Olsson



Leif Sällström

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 december 2020



Inga-Lill Elenius
Förtroendevald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Luleåhus nr 10, org. nr 797000-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Luleåhus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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.

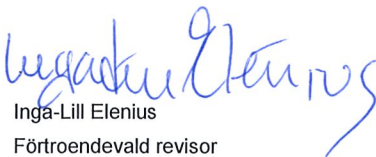
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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

18/12-20



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Inga-Lill Elenius
Förtroendevald 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 lägenhetsstorlek 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

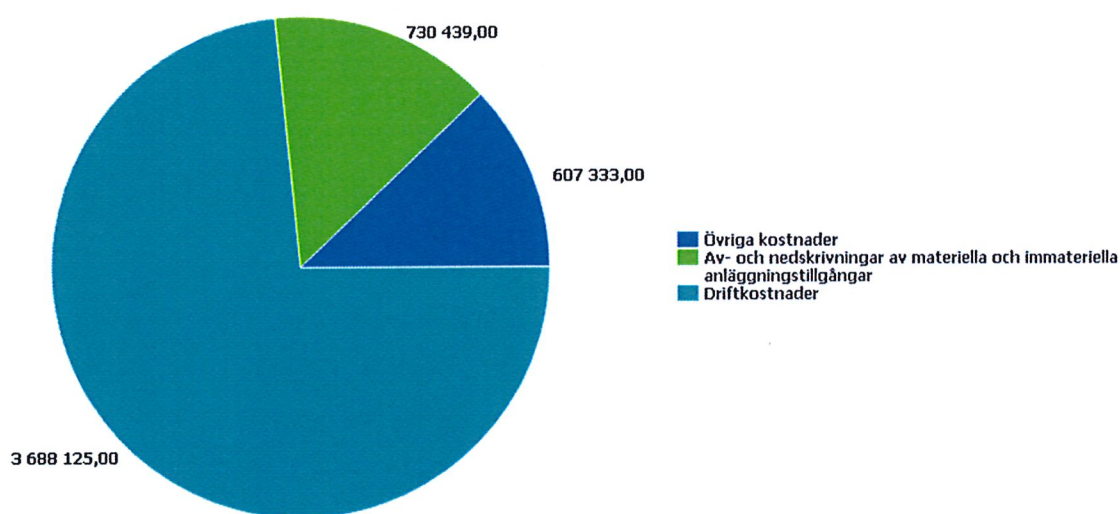
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

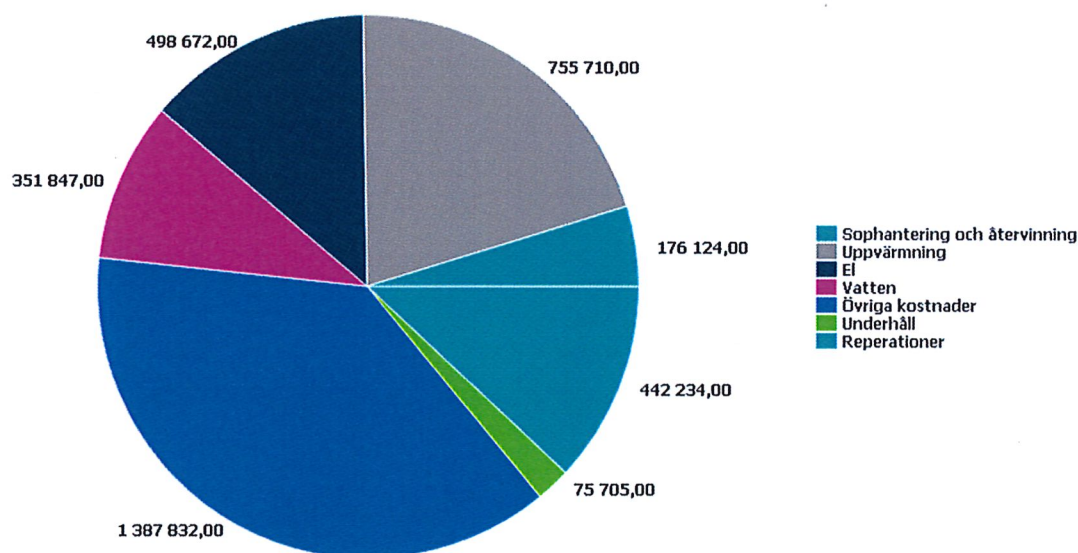
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 688 125	4 617 353
Övriga externa kostnader	179 276	141 706
Personalkostnader	126 082	209 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	730 439	639 996
Finansiella poster	301 976	411 422
Summa kostnader	5 025 898	6 020 027



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Städ, utgift för materialinköp	0	3 976
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	790 732	909 072
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3 459
Rabatt/återbäring från RB	0	-21 600
Serviceavtal	4 050	2 025
Inre skötsel/städ extra	1 355	3 923
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4 709
Hissbesiktning	6 656	11 070
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 177	11 112
Snö- och halkbekämpning	88 294	112 044
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	3 781
Rep bostäder utg för köpta tj	62 616	2 255
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	99 346	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	41 960	24 880
Rep installationer utg för köpta tj	24 441	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 759	44 149
Rep install utg för köpta tj Värme	0	910
Summa driftkostnader	3 688 125	4 617 353



RBF Luleåhus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 10 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

