

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 13
Org nr: 797000-1546



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Luleåhus
nr 13 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 262% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skepparen 3 i Luleå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 138 lägenheter samt 12 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Mjölkuddsvägen 25-65 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	22
2 rum och kök	38
3 rum och kök	64
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	12
Antal garage	25
Antal p-platser	78

Total bostadsarea	9 341 m ²
Total lokalarea	416 m ²

Årets taxeringsvärde	92 294 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 294 000 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 591 tkr och planerat underhåll för 684 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 422 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	167
Installationer	517

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Näsman	Ordförande	2022
Lars-Göran Magnusson	Sekreterare	2022
Gunilla Selin	Vice ordförande	2021
Eivor Gustavsson	Ledamot	2021
Karl Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Pettersson	Suppleant	2021
Katharina Berg	Suppleant	2022
Magnus Kroon	Suppleant	2021
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lars Taavo	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleanter

Harry Burman

Valberedning

Melinda Rönnbäck
Agneta Löf

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 181 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 464 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

- 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)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 876	5 811	5 652	5 593	5 590
Resultat efter finansiella poster	-207	-932	-305	302	322
Soliditet %	37	36	38	38	37
Likviditet %	361	262	400	371	378
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	464	461	459	456	456
Driftkostnader, kr/m ²	513	582	508	426	419
Ränta, kr/m ²	23	26	29	31	40
Lån, kr/m ²	1 934	1 970	2 007	2 037	2 074

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	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	673 510	123 210	12 076 544	-87 221	-931 993
Disposition enl. årsstämmobeslut				-931 993	931 993
Reservering underhållsfond			1 422 196	-1 422 196	
Ianspråktagande av underhållsfond			-684 329	684 329	
Årets resultat					-207 074
Vid årets slut	673 510	123 210	12 814 411	-1 757 081	-207 074

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 019 213
Årets resultat	-207 074
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 422 196
Årets ianspråktagande av underhållsfond	684 329
Summa	-1 964 154

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 964 154**

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	5 876 315	5 810 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 031	75 264
Summa rörelseintäkter		5 944 346	5 886 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 004 182	-5 676 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 678	-134 310
Personalkostnader	Not 6	-86 375	-88 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-669 377	-697 017
Summa rörelsekostnader		-5 954 611	-6 596 795
Rörelseresultat		-10 265	-710 613
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 273	16 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-223 083	-252 763
Summa finansiella poster		-196 810	-221 380
Resultat efter finansiella poster		-207 074	-931 993
Årets resultat		-207 074	-931 993

ed

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 888 313	25 840 251
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	559 139	607 453
Bostadslånepost		0	669 124
Summa materiella anläggningstillgångar		26 447 452	27 116 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	155 000	155 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		155 000	155 000
Summa anläggningstillgångar		26 602 452	27 271 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-41 767	-2 939
Övriga fordringar	Not 15	18 184	18 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	146 809	176 306
Summa kortfristiga fordringar		123 227	191 551
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 852 078	5 392 808
Summa kassa och bank		4 852 078	5 392 808
Summa omsättningstillgångar		4 975 305	5 584 359
Summa tillgångar		31 577 757	32 856 187



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		673 510	673 510
Reservfond		123 210	123 210
Fond för yttre underhåll		12 814 410	12 076 544
Summa bundet eget kapital		13 611 130	12 873 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 757 080	-87 221
Årets resultat		-207 074	-931 993
Summa fritt eget kapital		-1 964 154	-1 019 213
Summa eget kapital		11 646 976	11 854 050
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 550 908	18 869 820
Summa långfristiga skulder		18 550 908	18 869 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	318 912	357 428
Leverantörsskulder	Not 19	100 320	982 902
Skatteskulder	Not 20	32 282	22 666
Övriga skulder	Not 21	135 454	133 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	792 904	635 960
Summa kortfristiga skulder		1 379 873	2 132 317
Summa eget kapital och skulder		31 577 757	32 856 187



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Maskiner och Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

W

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	4 333 128	4 318 676
Hyror, bostäder	2 700	2 700
Hyror, lokaler	276 972	263 009
Hyror, garage	100 097	100 418
Hyror, p-platser	178 410	178 562
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 636	-24 953
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-718
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 175	-1 356
Rabatter	-1 520	0
Bränsleavgifter, bostäder	725 076	725 132
Elavgifter	290 263	249 448
Summa nettoomsättning	5 876 315	5 810 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	33 010	17 668
Fakturerade kostnader	3 000	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-6
Övriga rörelseintäkter	32 038	57 602
Summa övriga rörelseintäkter	68 031	75 264

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-684 329	-1 564 636
Reparationer	-590 599	-434 488
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 142	-212 966
Försäkringspremier	-108 794	-101 454
Kabel- och digital-TV	-164 640	-187 164
Återbäring från Riksbyggen	0	26 400
Serviceavtal	-3 075	-995
Obligatoriska besiktningar	-33 978	-61 684
Övriga utgifter, köpta tjänster	-42 244	-4 020
Snö- och halkbekämpning	-177 774	-186 213
Förbrukningsinventarier	-32 330	-13 957
Vatten	-347 882	-333 265
Fastighetsel	-427 392	-435 554
Uppvärmning	-958 061	-992 656
Sophantering och återvinning	-200 405	-197 730
Förvaltningsarvode drift	-1 012 537	-976 445
Summa driftkostnader	-5 004 182	-5 676 828

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-12 825	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 939	-7 629
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 035	-18 653
Telefon och porto	-10 255	-10 181
Medlems- och föreningsavgifter	-13 800	-13 800
Bankkostnader	-1 550	-1 562
Advokat och rättegångskostnader	-67 825	-29 201
Övriga externa kostnader	-45 448	-43 109
Summa övriga externa kostnader	-194 678	-134 310

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-45 500	-31 100
Sammanträdesarvoden	-22 200	-29 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-14 675	-23 940
Summa personalkostnader	-86 375	-88 640

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förändring Bostadslånepost	0	-25 240
Avskrivning Byggnader	-613 893	-616 292
Avskrivning Markanläggningar	-7 170	-7 170
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 865	-21 865
Avskrivning Installationer	-26 449	-26 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-669 377	-697 017

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	14 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 880



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 806	16 503
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	466	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 273	16 503

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader	-223 083	-252 763
Summa räntekostnader	-223 083	-252 763

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	38 921 204	38 252 080
Mark	1 050 000	1 050 000
Markanläggning	143 937	143 397
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 115 141	39 445 477
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 512 016	-12 895 724
Markanläggningar	-93 210	-86 040
	-13 605 226	-12 981 764
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-613 893	-616 292
Årets avskrivning markanläggningar	-7 170	-7 170
	-621 063	-623 462
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 226 288	-13 605 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 888 313	24 840 251
Varav		
Byggnader	24 795 296	23 740 064
Mark	1 050 000	1 050 000
Markanläggningar	43 017	50 187
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	2 294 000	2 294 000
Totalt taxeringsvärde	92 294 000	92 294 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 320 000</i>	<i>66 320 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 974 000</i>	<i>25 974 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	738 866	738 866
Installationer	528 989	528 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 267 855	1 267 855
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-629 544	-607 679
Installationer	-30 858	-4 408
	-660 402	-612 087
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 865	-21 865
Installationer	-26 449	-26 450
	-48 314	-48 315
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-651 409	-629 544
Installationer	-57 307	-30 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-708 716	-660 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	559 139	607 453
Varav		
Inventarier och verktyg	87 457	109 322
Installationer	471 682	498 131

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
Summa andra långfristiga fordringar	155 000	155 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-41 767	-10 939
Kundfordringar	0	8 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-41 767	-2 939

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	18 184	18 184
Summa övriga fordringar	18 184	18 184

ew

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 525	11 061
Förutbetalda försäkringspremier	36 430	35 934
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 636	84 508
Förutbetald vattenavgift	0	28 927
Förutbetald renhållning	0	15 876
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 654	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 564	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 809	176 306

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	4 262 643	4 746 783
Transaktionskonto	589 436	646 025
Summa kassa och bank	4 852 078	5 392 808

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 869 820	19 227 248
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-318 912	-357 428
Långfristig skuld vid årets slut	18 550 908	18 869 820

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-09-30	3 582 292,00	0,00	38 416,00	3 543 876,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2021-10-30	3 846 595,00	0,00	38 756,00	3 807 839,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-01-30	3 639 562,00	0,00	38 516,00	3 601 046,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-04-30	8 158 799,00	0,00	241 740,00	7 917 059,00
Summa			19 227 248,00	0,00	357 428,00	18 869 820,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 912 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 275 678 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 275 230 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	100 320	982 902
Summa leverantörsskulder	100 320	982 902



Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	5 366	22 666
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	220 142	0
Debiterad preliminärskatt	-193 226	0
Summa skatteskulder	32 282	22 666

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	127 571	132 849
Skuld för moms	7 883	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	511
Summa övriga skulder	135 454	133 361

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 850	18 850
Upplupna räntekostnader	12 604	12 804
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 850	0
Upplupna elkostnader	30 935	32 477
Upplupna vattenavgifter	58 986	0
Upplupna värmekostnader	32 501	30 772
Upplupna kostnader för renhållning	31 745	0
Upplupna revisionsarvoden	11 200	9 250
Upplupna styrelsearvoden	75 400	75 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 325	3 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	468 508	453 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792 904	635 960

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	22 636 000	22 636 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



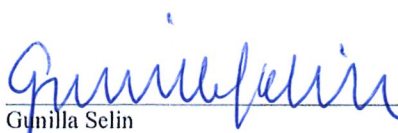
Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-12-15

Ort och datum



Lars Näsmän



Gunilla Selin



Eivor Gustavsson



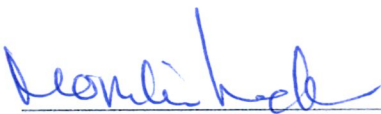
Lars-Göran Magnusson



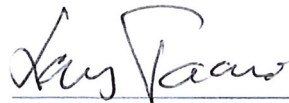
Karl Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 december 2020



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Lars Taavo
Förtroendevald revisor

20201216

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Luleåhus nr 13, org. nr 797000-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luleåhus nr 13 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 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 föreningsvalda 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Luleåhus nr 13 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 december 2020

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Lars Taavo
Av föreningen vald revisor

2020/216

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 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.

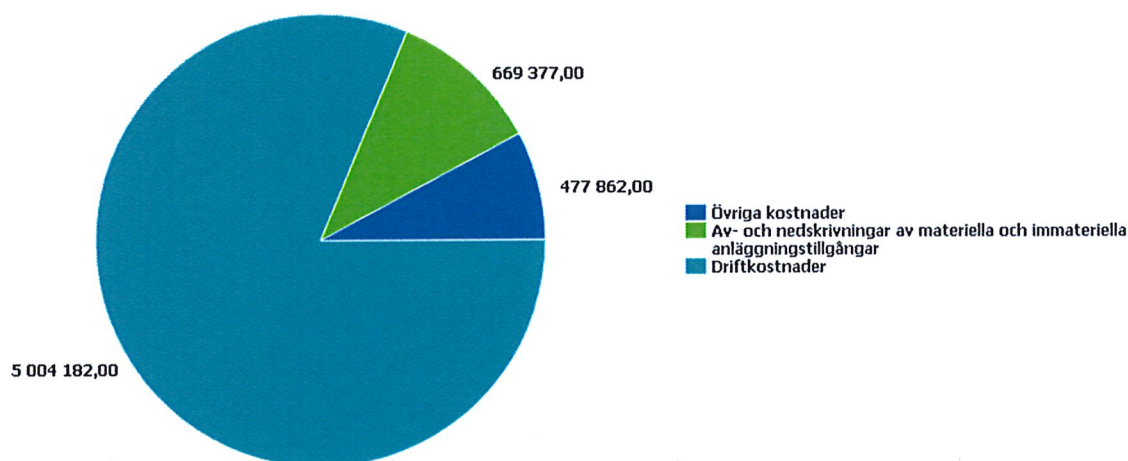
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

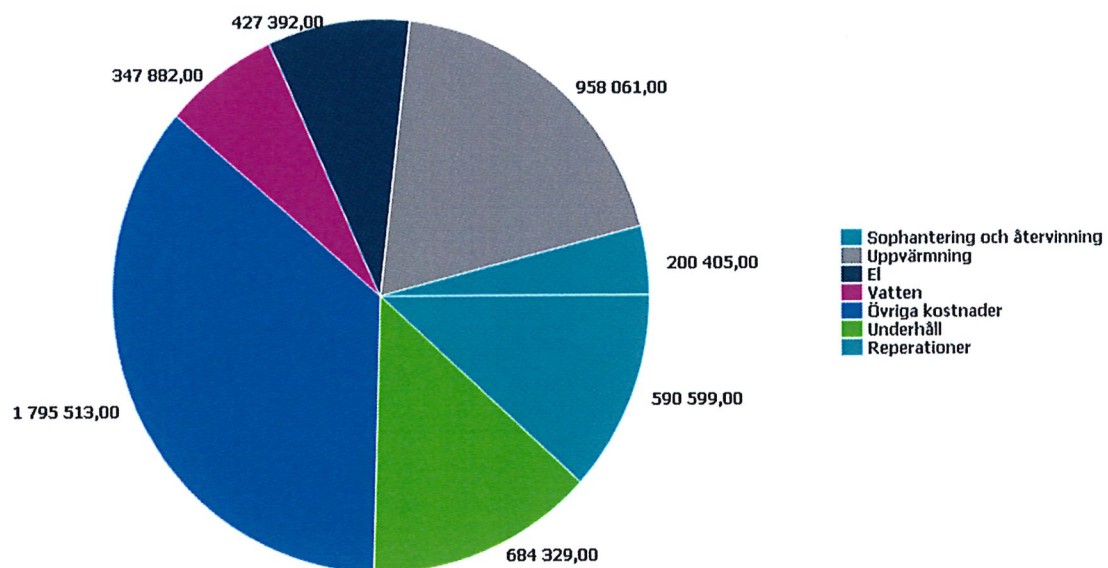
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 004 182	5 676 828
Övriga externa kostnader	194 678	134 310
Personalkostnader	86 375	88 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	669 377	697 017
Finansiella poster	196 810	221 380
Summa kostnader	6 151 421	6 818 175



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	997 052	976 445
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14 447	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-26 400
Serviceavtal	3 075	995
Inre skötsel/städ grund	1 038	0
Obligatoriska besiktningkostnader	31 250	58 999
Hissbesiktning	2 728	2 685
Övriga utgifter för köpta tjänster	42 244	4 020
Snö- och halkbekämpning	177 774	186 213
Rep bostäder utg för köpta tj	52 622	34 950
Rep lokaler utg för köpta tj	10 682	2 368
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	92 321	43 012
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	172 367	13 349
Rep installationer utg för köpta tj	2 554	2 521
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	69 630	155 375
Rep install utg för köpta tj Värme	2 000	27 979
Rep install utg för köpta tj Ventilation	23 154	48 052
Rep install utg för köpta tj Hissar	57 607	4 203
Rep huskropp utg för köpta tj	57 990	13 570
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 414
Rep markytor utg för köpta tj	7 368	14 439
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	20 794	29 700
Rep garage utg för köpta tj	2 642	0
Övriga Reparationer	18 869	11 291
Vattenskador	0	32 266
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	166 845	2 012
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	819
UH installationer utg för köpta tj	21 472	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	496 012	1 500 000
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	56 461
UH Markytor utg för köpta tj	0	5 344
Fastighetsel	427 392	435 554
Fjärrvärme	958 061	992 656
Vatten	347 882	333 265
Sophämtning	200 405	197 730
Fastighetsförsäkring	108 794	101 454
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	164 640	187 164
Fastighetsskatt	220 142	212 966
Förbrukningsinventarier	14 778	0
Förbrukningsmaterial	17 551	13 957
Summa driftkostnader	5 004 182	5 676 828



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	9 341 kr/kvm	9 341 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	18	20
El	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	46	47
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	24	23
Fjärrvärme	103	106
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	3	6
Rabatt/återbäring från RB	0	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	6	4
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	3
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10	5
Rep huskropp utg för köpta tj	6	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	6	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	17
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	5
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	2
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	19	20
Sophämtning	21	21
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	2	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	6
UH installationer utg för köpta tj Värme	53	161
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	1
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	37	36
Vattenskador	0	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	107	105
Övriga Reparationer	2	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	5	0
Summa driftkostnader	535,72	607,73

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Luleåhus nr 13 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

