

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 4
Org nr: 797000-1538



fe

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Luleåhus
nr 4 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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1948-08-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-14.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 579%.

I resultatet ingår avskrivningar med 28 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 39 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trasten 16 i Luleå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1965. Fastigheternas adress är Stationsgatan 11 och 13 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	12

Total tomtarea	1 862 m ²
Total bostadsarea	1 207 m ²
Total lokalarea	169 m ²

Årets taxeringsvärde	16 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 512 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 70 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Isaksson	Ordförande	2022
Anders Joelsson	Vice ordförande	2021
Rolf Nyman (avgått under året)	Sekreterare	2021
Therese Rydström	Ledamot	2022
Anna-Lena Isaksson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Isaksson-Wuotila	Suppleant	2021
Kerstin Nyman	Suppleant	2021
Åsa Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag
Karl-Henrik Eriksson	Förtroendevald revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 7,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

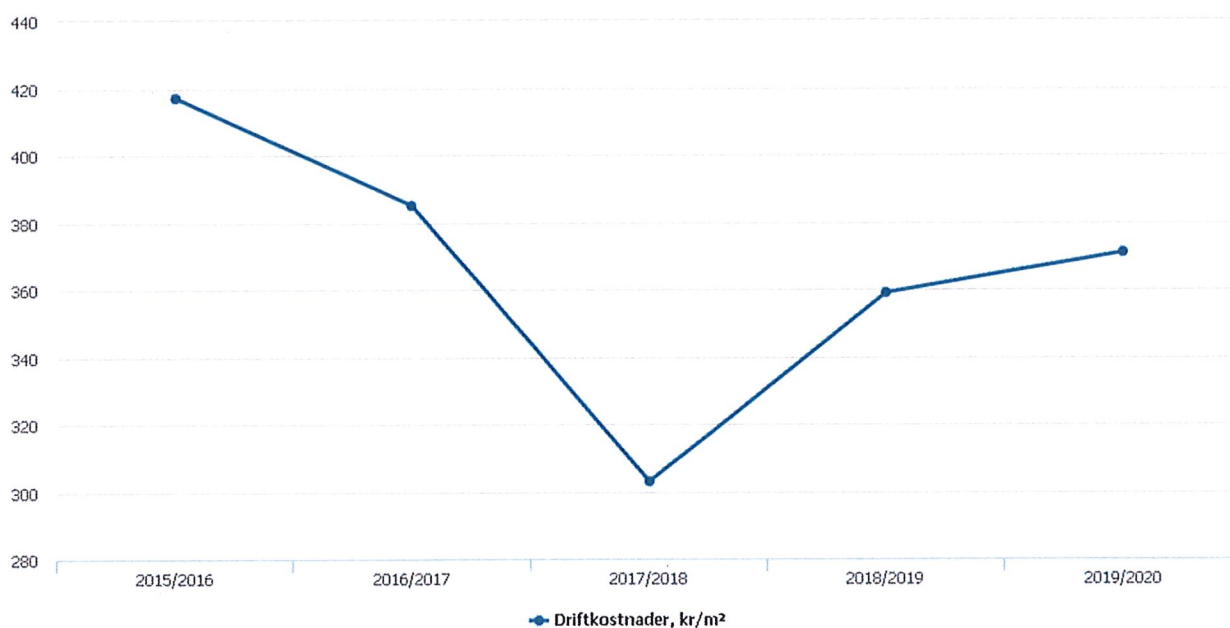
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	665	616	613	613	591
Resultat efter finansiella poster	11	-207	65	37	-117
Soliditet %	57	49	60	58	57
Likviditet %	579	253	670	660	725
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	493	463	463	456	373
Driftkostnader, kr/m ²	371	470	303	385	417
Lån, kr/m ²	485	498	510	523	536



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	291 806	21 458	724 523	167 115	-206 743
Disposition enl. årsstämmobeslut				-206 743	206 743
Reservering underhållsfond			57 467	-57 467	
Ianspråktagande av underhållsfond			-69 610	69 610	
Årets resultat					10 727
Vid årets slut	291 806	21 458	712 380	-27 485	10 727

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-39 628
Årets resultat	10 727
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-57 467
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 610
Summa	-16 758

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-16 758
--	----------------

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	664 696	615 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 154	22 365
Summa rörelseintäkter		692 850	637 882
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-510 435	-683 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 182	-124 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-27 793	-27 793
Summa rörelsekostnader		-672 409	-835 582
Rörelseresultat		20 441	-197 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	96
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 678	2 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-11 392	-11 698
Summa finansiella poster		-9 714	-9 043
Resultat efter finansiella poster		10 727	-206 743
Årets resultat		10 727	-206 743

De

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 096 684	1 124 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 096 684	1 124 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		1 097 684	1 125 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	6 717	6 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	17 354	21 905
Summa kortfristiga fordringar		24 071	28 622
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	659 333	864 571
Summa kassa och bank		659 333	864 571
Summa omsättningstillgångar		683 404	893 193
Summa tillgångar		1 781 087	2 018 670

80

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		291 806	291 806
Reservfond		21 458	21 458
Fond för yttre underhåll		712 380	724 523
Summa bundet eget kapital		1 025 644	1 037 787
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 485	167 115
Årets resultat		10 727	-206 743
Summa fritt eget kapital		-16 758	-39 628
Summa eget kapital		1 008 886	998 159
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	654 084	667 720
Summa långfristiga skulder		654 084	667 720
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 636	17 292
Leverantörsskulder		19 234	21 850
Skatteskulder		837	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	84 410	313 592
Summa kortfristiga skulder		118 117	352 791
Summa eget kapital och skulder		1 781 087	2 018 670

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. Räkna 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
Ventilationsombyggnad	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10

Mark 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	595 078	559 183
Hyror, garage	41 130	34 560
Elavgifter	28 488	21 774
Summa nettoomsättning	664 696	615 517

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	21 600	21 600
Övriga ersättningar	5 854	465
Övriga rörelseintäkter	700	300
Summa övriga rörelseintäkter	28 154	22 365

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-69 610	-250 000
Reparationer	-56 164	-53 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 555	-25 775
Försäkringspremier	-13 167	-12 309
Kabel- och digital-TV	-39 016	-38 745
Återbäring från Riksbyggen	0	2 300
Obligatoriska besiktningar	-18 250	0
Snö- och halkbekämpning	-55 370	-78 272
Förbrukningsinventarier	-7 518	-9 039
Vatten	-38 131	-38 173
Fastighetsel	-48 353	-47 704
Uppvärmning	-122 382	-116 199
Sophantering och återvinning	-14 854	-15 371
Förvaltningsarvode drift	-1 064	-720
Summa driftkostnader	-510 435	-683 765



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-104 378	-103 709
Arvode, yrkesrevisor	-17 000	-8 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 173	-5 586
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 854	-465
Representation	0	-1 969
Kontorsmateriel	-1 578	-40
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 649	-2 205
Summa övriga externa kostnader	-134 182	-124 024

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-27 793	-27 793
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-27 793	-27 793

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	96
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	96

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 678	2 559
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 678	2 559

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-11 392	-11 698
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-11 392	-11 698



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 220 635	2 220 635
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	85 281	85 281
Summa	2 505 916	2 505 916
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Summa	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 505 916	2 505 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 296 158	-1 268 365
Anslutningsavgifter	-85 281	-85 281
Summa	-1 381 439	-1 353 646
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-27 793	-27 793
Summa	-27 793	-27 793
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 409 232	-1 381 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 096 684	1 124 477
Varav		
Byggnader	896 684	924 477
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	512 000	512 000
Totalt taxeringsvärde	16 512 000	16 512 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 970 000</i>	<i>9 970 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 542 000</i>	<i>6 542 000</i>

Handwritten signature

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	71 957	71 957
Summa	71 957	71 957
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 957	71 957
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-71 957	-71 957
Summa	-71 957	-71 957
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-71 957	-71 957
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 957	-71 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	6 717	6 717
Summa övriga fordringar	6 717	6 717



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	969	1 706
Förutbetalda försäkringspremier	4 411	4 346
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 713	8 668
Förutbetald vattenavgift	0	2 720
Förutbetald renhållning	0	1 247
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 261	3 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 354	21 905

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	484 428	732 012
Transaktionskonto	174 905	132 559
Summa kassa och bank	659 333	864 571

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	667 720	685 012
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 636	-17 292
Långfristig skuld vid årets slut	654 084	667 720

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-11-20	119 734,00	0,00	3 656,00	116 078,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-12-09	130 864,00	0,00	3 356,00	127 508,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-09-30	434 414,00	0,00	10 280,00	424 134,00
Summa			685 012,00	0,00	17 292,00	667 720,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 13 636 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 54 544 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 599 540 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (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 2020-2021. 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	1 052	1 220
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	871	250 000
Upplupna elkostnader	3 467	3 721
Upplupna vattenavgifter	5 692	0
Upplupna värmekostnader	4 091	3 570
Upplupna kostnader för renhållning	2 487	0
Upplupna revisionsarvoden	13 125	9 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	53 625	45 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 410	313 592

Not Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	1 475 600	1 624 200



Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-10-19

Ort och datum



Dan Isaksson

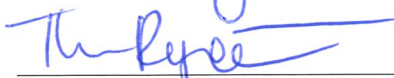


Anders Joelsson



Rolf Nymä

Ulla Isaksson Wuotila



Therese Rydström



Anna-Lena Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

27 oktober 2020



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Karl-Henrik Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Luleåhus nr 4, org. nr 797000-1538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Luleåhus nr 4 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Luleåhus nr 4 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

27 oktober 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Karl-Henrik Eriksson
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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.

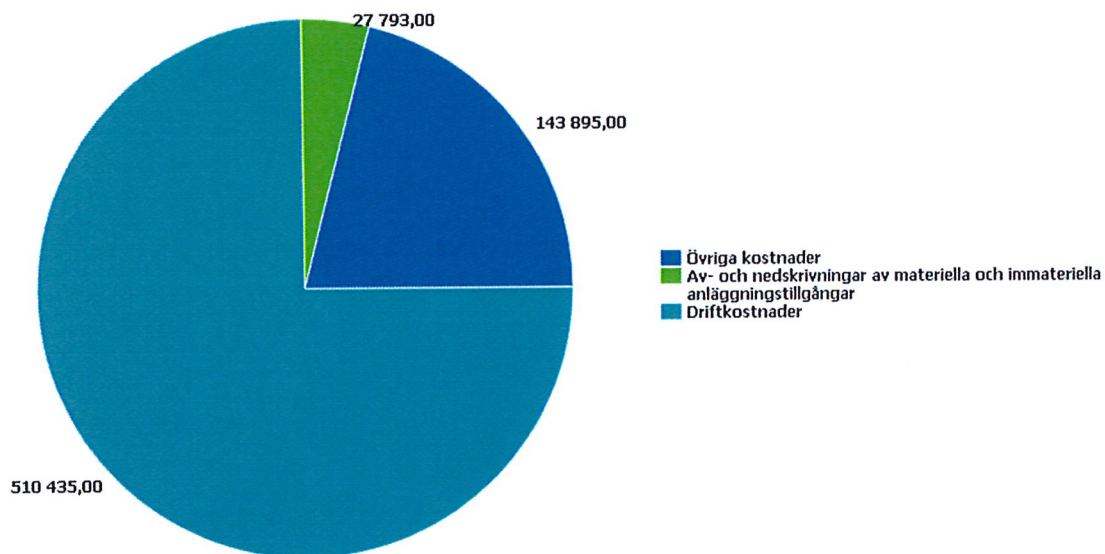
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

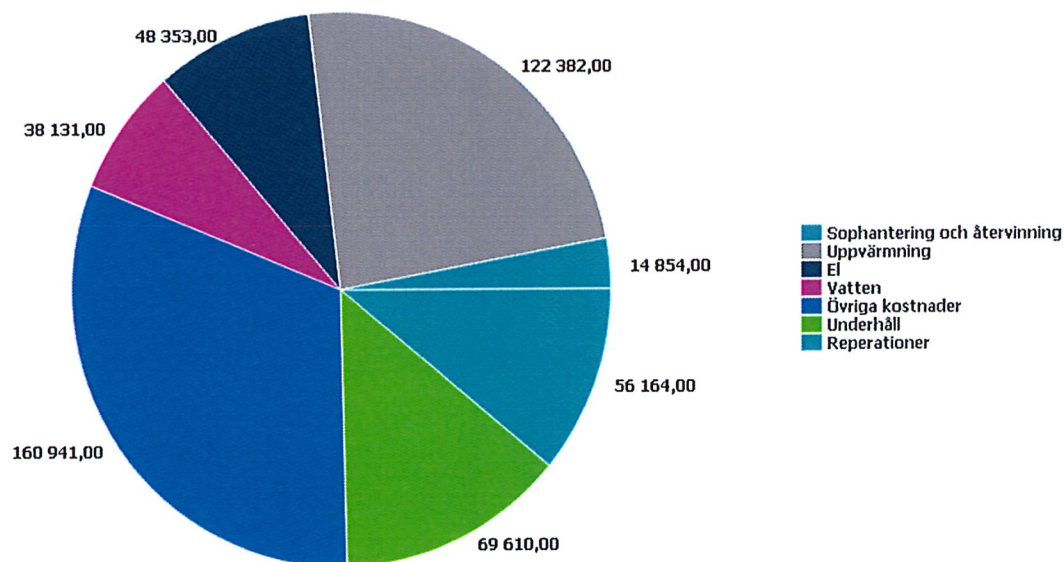
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	510 435	683 765
Övriga externa kostnader	134 182	124 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	27 793	27 793
Finansiella poster	9 714	9 043
Summa kostnader	682 123	844 625



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 064	720
Rabatt/återbäring från RB	0	-2 300
Obligatoriska besiktningsskostnader	7 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11 250	0
Snö- och halkbekämpning	55 370	78 272
Rep bostäder utg för köpta tj	3 316	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2 725
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 280	0
Rep installationer utg för köpta tj	2 796	10 917
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 536	1 681
Rep install utg för köpta tj Värme	5 416	5 258
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 200	4 150
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 009	0
Rep huskropp utg för köpta tj	10 237	5 320
Rep markytor utg för köpta tj	0	10 453
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 374	0
Vattenskador	0	13 255
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	65 744	250 000
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	3 866	0
Fastighetsel	48 353	47 704
Uppvärmning	122 382	116 199
Vatten	38 131	38 173
Sophämtning	14 854	15 371
Fastighetsförsäkring	13 167	12 309
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 016	38 745
Fastighetsskatt	26 555	25 775
Förbrukningsinventarier	0	5 150
Förbrukningsmaterial	7 518	3 889
Summa driftkostnader	510 435	683 765



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	1 207 kr/kvm	1 207 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	32
Fastighetsel	40	40
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	22	21
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	4
Förbrukningsmaterial	6	3
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	9	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	6	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	3	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	8	4
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	3
Rep install utg för köpta tj Värme	4	4
Rep installationer utg för köpta tj	2	9
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	9
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	46	65
Sophämtning	12	13
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	3	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	54	207
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	101	96
Vatten	32	32
Vattenskador	0	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	422,90	566,50

RBF Luleåhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 4 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

