Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Luleåhus nr 5
Org nr: 797000-1579

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma 2020-02-26

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
    a. Förslag från styrelsen, beslut om att stänga av kylaggregat i matkällare.
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
    a. Inga
21. Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Box 203, 971 06 Luleå
Besök: V Varvsgatan 31
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

Riksbyggen
Rum för hela livet

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror på minskade underhållskostnader.
Årets resultat jämfört med budget har ökat tack vare lägre kostnader för reparationer och underhåll.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 281% till 454%.

I resultatet ingår avskrivningar med 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 85 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Mesen i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 17-23 och Stationsgatan 14-16 i Luleå.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Summa
10	33	34	6	6	89

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	15	38

Total tomtarea	4 877 m²
Total bostadsarea	5 679 m²
Total lokalarea	578 m²
Årets taxeringsvärde	77 851 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 328 000 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 576 och planerat underhåll för 268.

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 163 000 tkr per år.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Lindberg	Ordförande	2020
Inger Dahlen	Sekreterare	2021
Monica Lind	Ledamot	2021
Svante Öhlund	Ledamot	2020
Niklas Räävi	Ledamot	2021
Marie-Louise Björnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Beatrice Eriksson	Suppleant	2020
Carina Sundström	Suppleant	2020
Karl Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Erik Andreasson	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Gunnel Jägare Sandin

Valberedning
Vakant

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.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2 % fr o m 2020-01-01. Årsavgiften för 2018-19 uppgick i genomsnitt till 501 kr/m²/år.
Föreningen samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 775	3 654	3 597	3 570	3 577
Resultat efter finansiella poster	-211	-473	454	530	706
Soliditet	66%	64%	65%	63%	62%
Likviditet	454%	281%	748%	628%	516%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	501	491	481	472	465
Lån, kr/m²	872	894	832	852	872

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.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 541 927	3 544 750	120 845	4 527 296	1 039 448	-473 160
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-473 160	473 160
Reservering underhållsfond				1 163 000	-1 163 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-267 822	267 822	
Årets resultat						-211 244
Vid årets slut	**1 541 927**	**3 544 750**	**120 845**	**5 422 474**	**-328 890**	**-211 244**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	566 288
Årets resultat	-211 244
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 163 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	267 822
Summa	**-540 134**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 540 134**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 775 040	3 653 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 146	29 542
Summa rörelseintäkter		**3 793 186**	**3 683 519**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 611 837	-3 770 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 502	-76 704
Personalkostnader	Not 6	-38 571	-63 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-296 622	-296 709
Summa rörelsekostnader		**-4 052 532**	**-4 207 563**
Rörelseresultat		**-259 345**	**-524 044**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	101 952	101 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 574	7 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-56 425	-58 401
Summa finansiella poster		**48 102**	**50 884**
Resultat efter finansiella poster		**-211 244**	**-473 160**
Årets resultat		**-211 244**	**-473 160**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 586 809	12 883 431
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 586 809**	**12 883 431**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 062 000	1 062 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 062 000**	**1 062 000**
Summa anläggningstillgångar		**13 648 809**	**13 945 431**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		662	7 778
Övriga fordringar		9 793	9 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	24 440	98 648
Summa kortfristiga fordringar		**34 895**	**116 127**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 588 674	1 911 755
Summa kassa och bank		**1 588 674**	**1 911 755**
Summa omsättningstillgångar		**1 623 569**	**2 027 882**
Summa tillgångar		**15 272 378**	**15 973 313**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 086 677	5 086 677
Reservfond		120 845	120 845
Fond för yttre underhåll		5 422 474	4 527 296
Summa bundet eget kapital		**10 629 996**	**9 734 818**
Ansamlad förlust/Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-328 890	1 039 448
Årets resultat		-211 244	-473 160
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital		**-540 134**	**566 288**
Summa eget kapital		**10 089 862**	**10 301 106**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 825 102	4 951 546
Summa långfristiga skulder		**4 825 102**	**4 951 546**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	126 444	126 444
Leverantörskulder		48 829	38 338
Skatteskulder		-349 160	13 044
Övriga skulder		40 139	39 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	491 163	503 216
Summa kortfristiga skulder		**357 415**	**720 661**
Summa eget kapital och skulder		**15 272 378**	**15 973 313**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Installationer	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 842 516	2 786 696
Årsavgifter, lokaler	336 624	336 624
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, garage	90 000	74 239
Hyror, p-platser	96 600	89 525
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-19 250
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 500	-4 650
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-595
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-440	-421
Bränsleavgifter, bostäder	214 932	214 932
Vattenavgifter	57 229	50 882
Elavgifter	136 079	119 995
Summa nettoomsättning	**3 775 040**	**3 653 977**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	11 491	28 282
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	3
Övriga rörelseintäkter	5 580	177
Summa övriga rörelseintäkter	**18 146**	**29 542**

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-267 822	-861 635
Reparationer	-575 702	-202 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-171 063	-156 273
Försäkringspremier	-64 185	-55 535
Kabel- och digital-TV	-275 505	-266 216
Återbäring från Riksbyggen	24 600	38 275
Serviceavtal	-17 424	0
Sotning	0	-231 849
Obligatoriska besiktningar	-124 069	-2 202
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 469
Snö- och halkbekämpning	-121 138	-150 868
Förbrukningsinventarier	-13 751	-8 189
Vatten	-228 382	-206 910
Fastighetsel	-393 629	-367 871
Uppvärmning	-419 105	-415 648
Sophantering och återvinning	-138 932	-142 979
Förvaltningsarvode drift	-825 729	-737 518
Summa driftkostnader	**-3 611 837**	**-3 770 767**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
IT-kostnader	-5 950	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 800	-8 113
Övriga förvaltningskostnader	-31 007	-5 852
Kreditupplysningar	-3 505	-6 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 159	-23 300
Telefon och porto	-10 181	-8 178
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-92	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 200	-9 200
Bankkostnader	-1 550	-2 385
Övriga externa kostnader	-20 058	-13 611
Summa övriga externa kostnader	**-105 502**	**-76 704**

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-31 305	-36 000
Sammanträdesarvoden	0	-12 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	900	-900
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-8 166	-13 418
Summa personalkostnader	**-38 571**	**-63 383**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-279 386	-279 473
Avskrivning Markanläggningar	-17 236	-17 236
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-296 622**	**-296 709**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	101 952	101 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**101 952**	**101 952**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 538	7 272
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 574**	**7 333**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-55 921	-58 172
Övriga räntekostnader	-504	-229
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-56 425**	**-58 401**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	23 313 633	20 609 660
Årets anskaffning	0	2 703 973
Mark	929 700	929 700
Markanläggning	344 718	344 718
Summa anskaffningsvärden	24 588 051	24 588 051
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 463 316	-11 183 843
Markanläggning	-241 304	- 224 068
	-11 704 620	-11 407 911
Årets avskrivning byggnader	-279 386	-279 473
Årets avskrivning markanläggning	-17 236	-17 236
Summa ackumulerade avskrivningar enlig plan	-12 001 242	-11 704 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 586 809	12 883 431
Varav		
Byggnader	11 570 931	11 850 317
Mark	929 700	929 700
Markanläggning	86 178	103 414
Totalt taxeringsvärde	**77 851 000**	**55 328 000**
varav byggnader	*47 060 000*	*38 503 000*
varav mark	*30 791 000*	*16 825 000*

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	882 963	882 963
Installationer	816 800	816 800
Summa anskaffningsvärden	1 699 763	1 699 763
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-882 963	-882 963
Installationer	-816 800	-816 800
	-1 699 763	-1 699 763
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 699 763	-1 699 763
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 062 000	1 062 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 062 000**	**1 062 000**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 693	3 059
Förutbetalda försäkringspremier	22 747	18 691
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	61 030
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 372
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**24 440**	**98 648**

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	726 550	722 645
Transaktionskonto	862 125	1 189 110
Summa kassa och bank	**1 588 674**	**1 911 755**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	4 951 546	5 077 990
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 444	-126 444
Långfristig skuld vid årets slut	**4 825 102**	**4 951 546**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-12-01	2 496 712,00	0,00	70 328,00	2 426 384,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-09-23	2 581 278,00	0,00	56 116,00	2 525 162,00
Summa			**5 077 990,00**	**0,00**	**126 444,00**	**4 951 546,00**

*Senast kända räntesatser

Av föreningens skulder till kreditinstitut förfaller 4 445 770 kr till betalning senare än 5 år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 041	19 711
Upplupna räntekostnader	11 685	10 628
Upplupna elkostnader	25 203	23 711
Upplupna vattenavgifter	38 678	35 646
Upplupna värmekostnader	15 839	12 123
Upplupna kostnader för renhållning	22 479	22 279
Upplupna revisionsarvoden	9 000	0
Upplupna styrelsearvoden	51 055	62 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 394	22 888
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 789	293 496
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**491 163**	**503 216**

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	13 691 000	13 691 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-01-22
Ort och datum

Håkan Lindberg

Inger Dahlen

Niklas Räävi

Monica Lind

Svante Öhlund

~~Marie-Louise Björnström~~
Karl Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 januari 2020

~~Erik Andreasson~~ Gunnel Jägare Sandin
Föreningsvald revisor

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 5, org. nr 797000-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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. 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 RBF Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 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 fortlöpande 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 januari 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Gunnel Jägare Sandin
Den föreningsvalda revisorn

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 skuldtyngd 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.

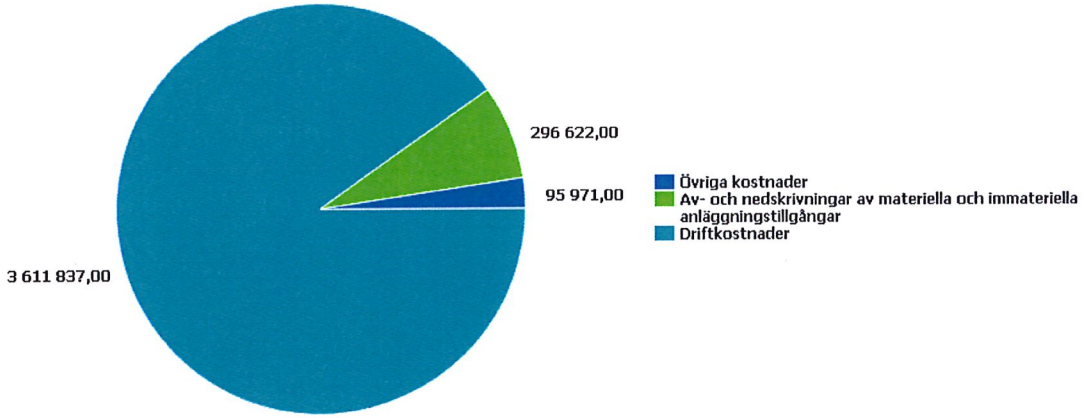
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

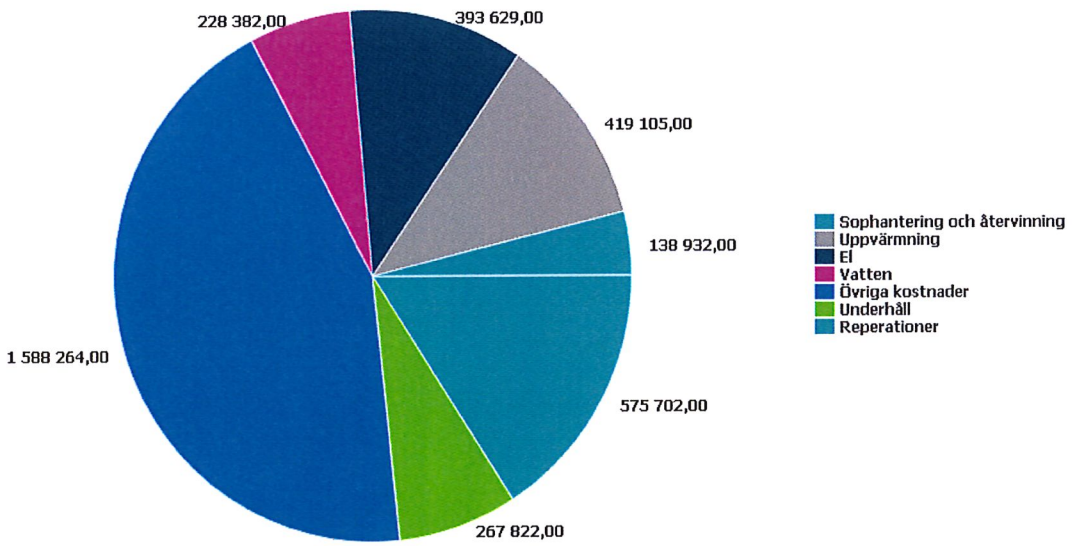
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 611 837	3 770 767
Övriga externa kostnader	105 502	76 704
Personalkostnader	38 571	63 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	296 622	296 709
Finansiella poster	-48 102	-50 884
Summa kostnader	**4 004 430**	**4 156 679**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	813 707	726 060
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	8 176	744
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	9 256
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	803
Rabatt/återbäring från RB	-24 600	-38 275
Serviceavtal	17 424	0
Inre skötsel/städ, extra	3 845	655
Sotning.	0	231 849
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	121 384	0
Hissbesiktning	2 685	2 202
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 469
Snö- och halkbekämpning	121 138	150 868
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	3 410	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1 818	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	7 580	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	7 967	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4 920	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	56 420	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	10 204	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7 863	5 663
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	248	0
Rep Garage köpta tjänster	10 783	0
Övriga Reparationer	65 633	197 217
Vattenskador	398 855	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	46 656	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	163 666	0
UH Garage köpta tjänster	57 500	0
Övrigt Underhåll	0	861 635
Fastighetsel	393 629	367 871
Fjärrvärme	419 105	415 648
Vatten	228 382	206 910
Sophämtning	138 932	142 979
Fastighetsförsäkring	64 185	55 535
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	275 505	266 216
Fastighetsskatt	171 063	156 273
Förbrukningsmaterial	13 751	8 189
Summa driftkostnader	**3 611 837**	**3 770 767**



RBF Luleåhus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Luleåhus nr 5 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

Riksbyggen
Rum för hela livet