

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Luleåhus nr 6
Org nr: 797000-1520



42

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. lägre intäkter och högre kostnader för bl.a. fastighetsskatt och vatten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 372% till 418%.

I resultatet ingår avskrivningar med 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 167 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 15 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 70 lägenheter samt en garagebyggnad. Föreningen har 19 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1953-1955. Fastigheternas adress är Sandviksgatan 18-22, Västra Varvsgatan 15-17 och Residensgatan 12.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
18	24	18	6	3	70

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
19	55	5

Total tomtarea	5 028 m ²
Total bostadsarea	4 022 m ²
Total lokalarea	2 695 m ²

Årets taxeringsvärde	70 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 350 000 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 203 tkr och planerat underhåll för 267 tkr. Årets underhåll avser bland annat plåtning runt fönster, installation av nödtelefoner i hissar och ombyggnation av lokaler.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Styrelsen upprättar en egen underhållsplan som revideras löpande.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr.

Årets installationer: Under året har föreningen installerat en solcellsanläggning som beräknas producera 10% av föreningens elbehov. Anläggningen togs i drift 2019-09-19 och har under året producerat 1,35 MWh.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Kangas	Ordförande	2021
Arne Holmberg	Sekreterare	2021
Joel Bucht	Vice ordförande	2020
Monica Eriksson	Ledamot	2020
Jan-Peter Ydfjård	Ledamot	2020
Elisabet Lahti	Ledamot	2021
Johan Henriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Nygren	Suppleant	2021
Marcus Nilsson	Suppleant	2020
Jakob Stefan Rönnbäck	Suppleant	2021
Arvid Nordström	Suppleant	2021
Victoria Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Lars-Erik Larsson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter
Daniel Sandström

Valberedning
Stefan Larsson
Carina Höök

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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggen 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 602	4 657	4 450	4 535	4 490
Resultat efter finansiella poster	700	1 028	884	817	302
Soliditet	27%	25%	22%	19%	17%
Likviditet	418%	372%	299%	241%	200%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	718	722	719	718
Ränta, kr/m ²	52	54	70	104	124
Lån, kr/m ²	3 335	3 410	3 484	3 559	3 634

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	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 936	748 140	84 232	2 648 640	3 260 930	1 027 706
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 027 706	-1 027 706
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-266 855	266 855	
Årets resultat						700 018
Vid årets slut	165 936	748 140	84 232	2 881 785	4 055 491	700 018

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 288 636
Årets resultat	700 018
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	266 855
Summa	4 755 509

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 755 509
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 601 808	4 656 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	257 574	398 691
Summa rörelseintäkter		4 859 382	5 055 634
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 024 137	-2 918 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 066	-211 825
Personalkostnader	Not 6	-96 221	-98 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-466 964	-460 840
Summa rörelsekostnader		-3 836 389	-3 690 140
Rörelseresultat		1 022 993	1 365 494
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 080	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 400	17 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-352 455	-365 808
Summa finansiella poster		-322 975	-337 788
Resultat efter finansiella poster		700 018	1 027 706
Årets resultat		700 018	1 027 706



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 744 614	26 205 432
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	362 649	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 107 263	26 205 432
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		26 212 263	26 310 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 807	22 650
Övriga fordringar	Not 15	26 151	28 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	198 409	127 061
Summa kortfristiga fordringar		230 367	178 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 449 181	5 325 086
Summa kassa och bank		5 449 181	5 325 086
Summa omsättningstillgångar		5 679 548	5 503 301
Summa tillgångar		31 891 810	31 813 733



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		914 076	914 076
Reservfond		84 232	84 232
Fond för yttre underhåll		2 881 785	2 648 640
Summa bundet eget kapital		3 880 093	3 646 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 055 491	3 260 930
Årets resultat		700 018	1 027 706
Summa fritt eget kapital		4 755 509	4 288 636
Summa eget kapital		8 635 602	7 935 584
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 897 917	22 399 986
Summa långfristiga skulder		21 897 917	22 399 986
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	502 068	502 068
Leverantörsskulder	Not 19	186 953	180 805
Skatteskulder	Not 20	51 302	18 211
Övriga skulder	Not 21	73 898	70 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	544 071	706 677
Summa kortfristiga skulder		1 358 291	1 478 163
Summa eget kapital och skulder		31 891 810	31 813 733

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 887 260	2 887 260
Hyrer, lokaler	918 031	982 512
Hyrer, garage	285 450	297 375
Hyrer, p-platser	14 976	15 691
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 754	-24 336
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 400	-30 575
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-1 925
Bränsleavgifter, bostäder	374 840	377 240
Vattenavgifter	6 205	11 172
Elavgifter	146 000	142 529
Summa nettoomsättning	4 601 808	4 656 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	149 520	149 520
Övriga avgifter	800	155
Balkonginglasning	15 120	15 120
Övriga ersättningar	17 378	19 147
Fakturerade kostnader	1 716	3 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Återvunna fordringar	0	25 915
Övriga rörelseintäkter	56 415	40 597
Försäkringsersättningar	16 625	144 495
Summa övriga rörelseintäkter	257 574	398 691

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-266 855	-298 342
Reparationer	-202 985	-375 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 390	-187 090
Försäkringspremier	-53 760	-44 180
Kabel- och digital-TV	-161 122	-160 457
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 851	0
Serviceavtal	-23 380	-238
Sotning	0	-8 726
Obligatoriska besiktningar	-8 912	-44 099
Bevakningskostnader	0	-5 079
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-10 095
Snö- och halkbekämpning	-95 111	-74 471
Förbrukningsinventarier	-102 623	-130 715
Vatten	-319 580	-143 531
Fastighetsel	-328 914	-304 279
Uppvärmning	-562 712	-529 973
Sophantering och återvinning	-86 080	-87 352
Förvaltningsarvode drift	-513 862	-516 450
Summa driftkostnader	-3 024 137	-2 918 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-159 119	-157 614
Annonsering och reklam	0	-160
IT-kostnader	-2 168	-135
Arvode, yrkesrevisorer	-9 193	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-323	0
Kreditupplysningar	-7 649	-16 718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 781	-11 525
Kontorsmateriel	-1 349	-776
Telefon och porto	-4 360	-4 092
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-25 875	-1
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-7 800	-7 800
Bankkostnader	-1 579	-1 538
Övriga externa kostnader	-6 870	-2 156
Summa övriga externa kostnader	-249 066	-211 825

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-29 697	-60 000
Sammanträdesarvoden	-19 200	-17 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 000	-500
Övriga kostnadsersättningar	-276	0
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-17 048	-19 614
Summa personalkostnader	-96 221	-98 814

Föreningen har inte haft några anställda under året.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-460 817	-460 817
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-23
Avskrivning Installationer	-6 147	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-466 964	-460 840

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 080	10 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 080	10 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 253	14 462
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 147	3 478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 400	17 940

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-352 186	-365 716
Övriga räntekostnader	-269	-92
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-352 455	-365 808

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 743 946	40 743 946
Mark	1 010 000	1 010 000
Summa anskaffningsvärde	41 753 946	41 753 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-15 548 515	-15 087 697
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-460 817	-460 817
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 009 332	-15 548 514

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	25 744 614	26 205 432
Byggnader	24 734 614	25 195 432
Mark	1 010 000	1 010 000

Taxeringsvärden

Bostäder	56 000 000	40 000 000
Lokaler	14 200 000	9 350 000
Totalt taxeringsvärde	70 200 000	49 350 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 600 000</i>	<i>34 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 600 000</i>	<i>14 950 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 520	320 263
Installationer	368 795	0
Summa anskaffningsvärden	465 315	320 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-96 520	-320 240
Installationer	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-23
Installationer	-6 146	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-362 649	-320 263
Restvärde enligt plan vid årets slut	362 649	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	105 000	105 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50 488	67 331
Kundfordringar	9 113	9 113
Osäkra hyres- och kundfordringar	-53 794	-53 794
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 807	22 650

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26 151	28 504
Summa övriga fordringar	26 151	28 504

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 491	53 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 820	39 671
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 910	32 799
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 188	831
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 409	127 061

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 748 868	4 732 615
Transaktionskonto	700 313	592 472
Summa kassa och bank	5 449 181	5 325 086

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 399 985	22 902 054
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-502 068	-502 068
Långfristig skuld vid årets slut	21 897 917	22 399 986

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-06-30	9 296 000,00	0,00	224 000,00	9 072 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-09-30	206 067,00	0,00	2 192,00	203 875,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-09-01	4 519 015,00	0,00	46 232,00	4 472 783,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-01	3 258 640,00	0,00	169 280,00	3 089 360,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	1 812 331,00	0,00	20 364,00	1 791 967,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-03-01	3 810 000,00	0,00	40 000,00	3 770 000,00
Summa			22 902 053,00	0,00	502 068,00	22 399 985,00

*Senast kända räntesatser



Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	186 953	180 805
Summa leverantörsskulder	186 953	180 805

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	51 302	18 211
Summa skatteskulder	51 302	18 211

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 642	15 642
Skuld för moms	21 904	54 759
Skuld sociala avgifter och skatter	20 038	0
Clearing	16 313	0
Summa övriga skulder	73 898	70 402

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 281
Upplupna räntekostnader	49 752	49 751
Upplupna driftskostnader	0	28 339
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 907	215 342
Upplupna elkostnader	33 505	30 932
Upplupna värmekostnader	72 658	75 625
Upplupna revisionsarvoden	9 700	0
Upplupna styrelsearvoden	0	38 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 210	9 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 338	249 807
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	544 071	706 677

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 228 000	36 228 000

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.

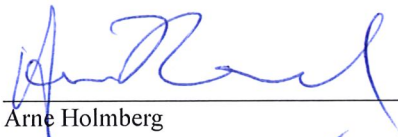
Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-03-05

Ort och datum



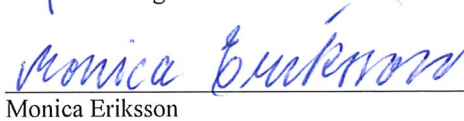
Jan Kangas



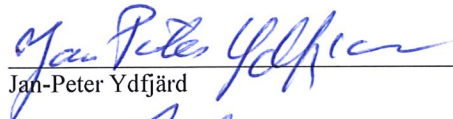
Arne Holmberg



Joel Bucht



Monica Eriksson



Jan-Peter Ydfjård



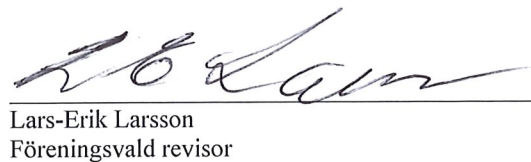
Elisabet Lahti



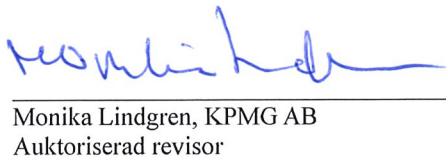
Johan Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

12 mars 2020



Lars-Erik Larsson
Föreningsvald revisor



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6, org. nr 797000-1520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Bostadsrättsförening Luleåhus nr 6 för år 2019 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 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

12 mars 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lars-Erik Larsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 motsvaras 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

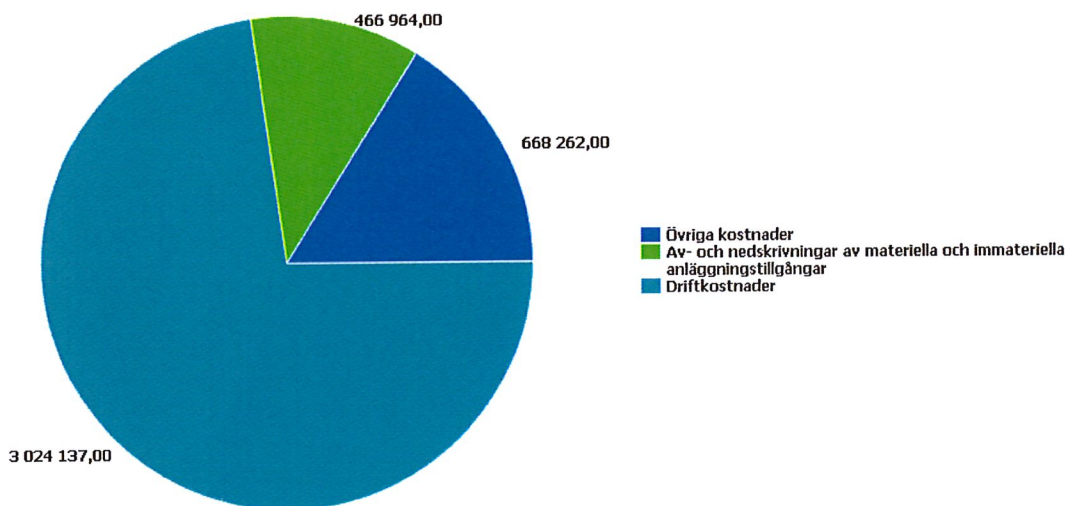
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller

b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

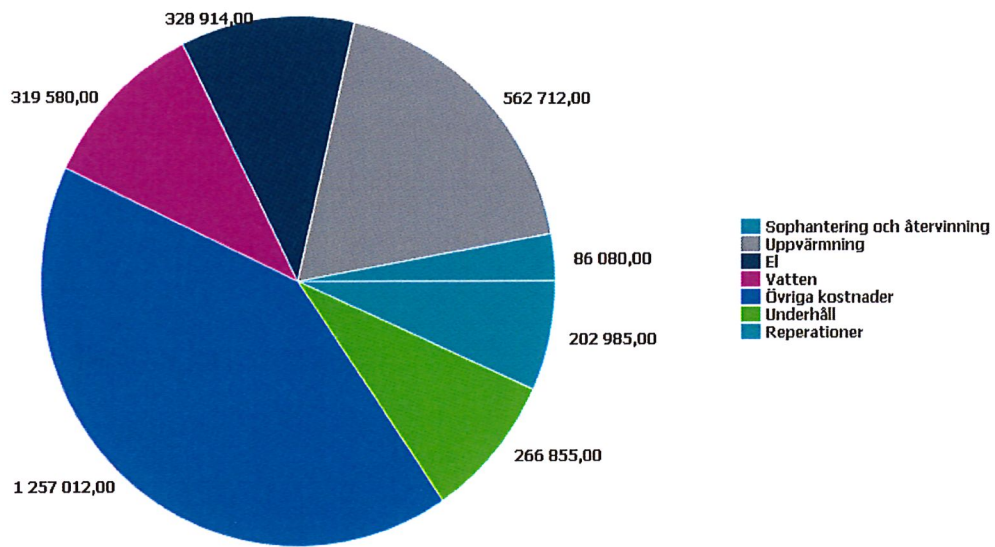
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 024 137	2 918 661
Övriga externa kostnader	249 066	211 825
Personalkostnader	96 221	98 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	466 964	460 840
Finansiella poster	322 975	337 788
Summa kostnader	4 159 364	4 027 928



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	260 705	255 150
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	250 693	261 301
Rabatt/återbäring från RB	-2 000	-2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	61 851	0
Serviceavtal	23 380	238
Inre skötsel/städ, extra	2 465	0
Sotning.	0	8 726
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 740	19 459
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	20 659
Hissbesiktning	5 172	3 981
Bevakningskostnader	0	5 079
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	10 095
Snö- och halkbekämpning	95 111	74 471
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	10 255
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	16 931	14 853
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	13 228	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	7 942	1 448
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	30 972	56 559
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	20 357	26 739
Rep Installationer köpta tjänster Värme	487	1 615
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	21 421	83 271
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	16 077	74 111
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	47 909	1 338
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	13 625	4 375
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	7 340	0
Övriga Reparationer	6 695	2 733
Vattenskador	0	98 414
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	61 543	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	55 364	27 182
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	13 851	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	36 175	14 330
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	32 217
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	93 846	223 559
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	6 076	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	1 054
Fastighetsel	328 914	304 279
Fjärrvärme	562 712	529 973
Vatten	319 580	143 531
Sophämtning	86 080	87 352
Fastighetsförsäkring	53 760	44 180
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	161 122	160 457
Fastighetsskatt	238 390	187 090
Förbrukningsinventarier	3 543	18 795
Förbrukningsmaterial	99 081	111 920
Summa driftkostnader	3 024 137	2 918 661



Styrelsens ord

Luleåhus 6 under 2019

Styrelsen har under 2019 fortsatt arbetet med att hålla i kostnaderna och hyresintäkterna och därmed ökat förutsättningen att bibehålla årsavgiften.

Styrelsen hoppas att medlemmarna fortsätter att spara in på energi, el och vatten.

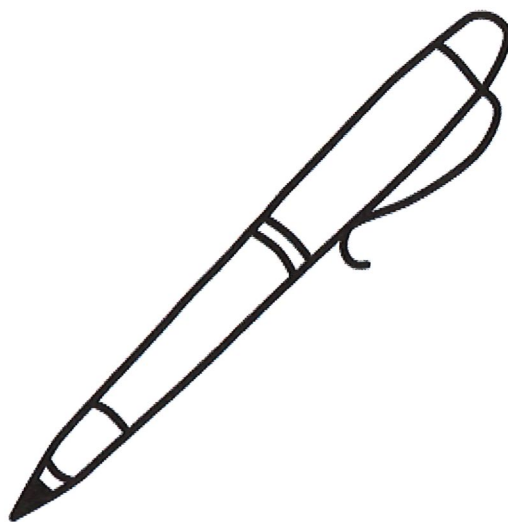
Vi har följt underhållsplanen och den stora investeringen var en solcellsanläggning som efter statligt stöd betalar igen sig på ca 8 år. Föreningen kan därför idag kalla sig mikroproducenter av el.

Övriga investeringar/kostnader är anpassning av lokaler för nya hyresgäster, nya nödtelefoner och armatur hissarna, åtgärder efter besiktning Räddningstjänsten, monterat sex nya laddningsplatser i övre garaget för hybridbilar och Jordfelsbrytare sattes in i de lägenheter och lokaler som saknade sådana,

Medlemsaktivitet var en grillkväll i maj med städning på gården och altanen.

Inför 2020 har föreningen bland annat tänkt renovera fönstren på norra sidan med plåt infattningar för att skydda mot väder och vind.

Styrelsen Luleåhus 6



RBF Luleåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 6 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

