

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Luleåhus nr 6
Org nr: 797000-1520



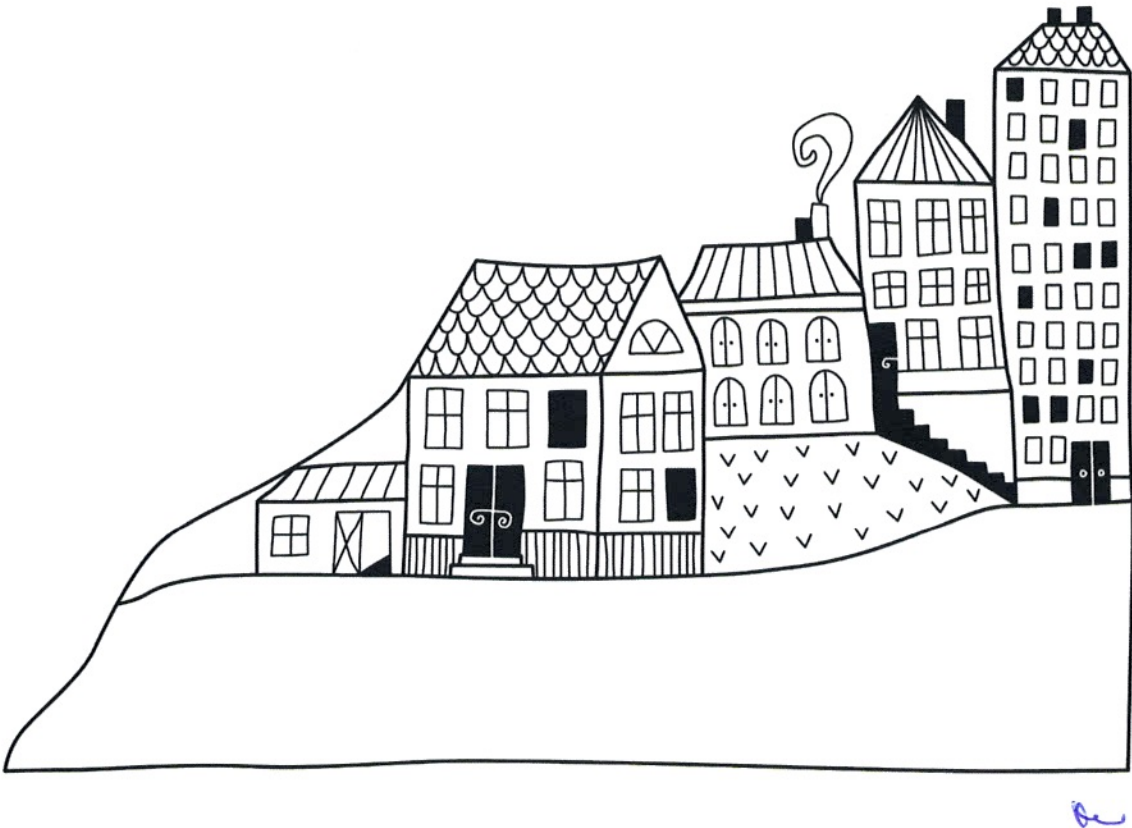
Res



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse..... 2
Resultaträkning..... 6
Balansräkning..... 7
Noter..... 9

- Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 högre än föregående år p.g.a. lite mer intäkter och mindre drift och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 114%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 418% till 114%.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gladan 15 Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 70 lägenheter samt 1 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	>5 rok	Summa
18	24	18	6	3	0	70

Dessutom tillkommer

Antal Lokaler: 19	Antal garage: 55	Antal P-platser: 5
-------------------	------------------	--------------------



Total tomtarea	5 028 m²
Total bostadsarea	4 022 m²
Total lokalarea	2 695 m²

Årets taxeringsvärde	70 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 200 000 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 208 tkr och planerat underhåll för 197 tkr.

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. Styrelsen upprättar en egen underhållsplan som revideras löpande. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500tkr.

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
Markus Josefsson	Vice ordförande	2022
Per Nilsson	Ledamot Riksbyggen	
Elisabet Lahti	Ledamot	2021
Monica Eriksson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Rönnbäck	Suppleant	2021
Marcus Nilsson	Suppleant	2022
Roland Nygren	Suppleant	2021
Victoria Persson	Suppleant Riksbyggen	



Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	
Lars-Erik Larsson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hans Lundberg	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Stefan Larsson	2021	
Carina Höök	2021	

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 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 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 2020 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.) Föreningens 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 758	4 602	4 657	4 450	4 535
Resultat efter finansiella poster	1 108	700	1 028	884	817
Soliditet	30%	27%	25%	22%	19%
Likviditet	114%	418%	372%	299%	241%
Årsavgifter för bostäder, kr/m2	718	718	718	722	719
Lån, kr/m2	3 230	3 335	3 410	3 484	3 559

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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 936	748 140	0	2 881 785	4 055 491	700 018
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					700 018	-700 018
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-197 221	197 221	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 107 504
Vid årets slut	165 936	748 140	0	3 184 564	4 452 730	1 107 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 755 509
Årets resultat	1 107 504
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 221
Summa	5 560 234

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	5 560 234
---------------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 758 288	4 601 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 267	257 574
Summa rörelseintäkter		4 952 555	4 859 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 750 111	-3 024 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 115	-249 066
Personalkostnader	Not 6	-93 290	-96 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-479 257	-466 964
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-276	0
Summa rörelsekostnader		-3 549 048	-3 836 389
Rörelseresultat		1 403 507	1 022 993
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	16 396	19 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-312 398	-352 455
Summa finansiella poster		-296 002	-322 975
Resultat efter finansiella poster		1 107 504	700 018
Årets resultat		1 107 504	700 018

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	25 283 797	25 744 614
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	344 209	362 649
Summa materiella anläggningstillgångar		25 628 005	26 107 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		25 733 005	26 212 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-40 966	5 807
Övriga fordringar	Not 16	26 151	26 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	151 222	198 409
Summa kortfristiga fordringar		136 407	230 367
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 419 572	5 449 181
Summa kassa och bank		6 419 572	5 449 181
Summa omsättningstillgångar		6 555 979	5 679 548
Summa tillgångar		32 288 984	31 891 810



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		914 076	914 076
Reservfond		84 232	84 232
Fond för yttre underhåll		3 184 564	2 881 785
Summa bundet eget kapital		4 182 872	3 880 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 452 730	4 055 491
Årets resultat		1 107 504	700 018
Summa fritt eget kapital		5 560 234	4 755 509
Summa eget kapital		9 743 106	8 635 602
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	16 816 039	21 897 917
Summa långfristiga skulder		16 816 039	21 897 917
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 880 195	502 068
Leverantörsskulder	Not 20	200 978	186 953
Skatteskulder	Not 21	89 236	51 302
Övriga skulder	Not 22	48 164	73 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	511 266	544 071
Summa kortfristiga skulder		5 729 839	1 358 291
Summa eget kapital och skulder		32 288 984	31 891 810



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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 887 260	2 887 260
Hyror, lokaler	1 014 277	918 031
Hyror, garage	292 800	285 450
Hyror, p-platser	16 656	14 976
Hyror, övriga	40 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 477	-18 754
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 475	-10 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-1 800
Rabatter	-4 567	0
Bränsleavgifter, bostäder	374 640	374 840
Vattenavgifter	7 033	6 205
Elavgifter	146 891	146 000
Summa nettoomsättning	4 758 288	4 601 808

W

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	149 520	149 520
Övriga avgifter	0	800
Balkonginglasning	15 120	15 120
Övriga ersättningar	21 883	17 378
Fakturerade kostnader	180	1 716
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Erhållna statliga bidrag	2 084	0
Övriga rörelseintäkter	5 483	56 415
Försäkringsersättningar	0	16 625
Summa övriga rörelseintäkter	194 267	257 574

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-197 221	-266 855
Reparationer	-208 039	-202 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 030	-238 390
Försäkringspremier	-54 491	-53 760
Kabel- och digital-TV	-184 958	-161 122
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 204	-61 851
Serviceavtal	-7 485	-23 380
Obligatoriska besiktningar	-15 314	-8 912
Bevakningskostnader	-3 564	0
Snö- och halkbekämpning	-80 928	-95 111
Förbrukningsinventarier	-53 678	-102 623
Fordons- och maskinkostnader	-3 259	0
Vatten	-186 706	-319 580
Fastighetsel	-307 110	-328 914
Uppvärmning	-516 050	-562 712
Sophantering och återvinning	-89 783	-86 080
Förvaltningsarvode drift	-597 291	-513 862
Summa driftskostnader	-2 750 111	-3 024 137



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-167 065	-159 119
IT-kostnader	-1 538	-2 168
Arvode, yrkesrevisorer	-22 921	-9 193
Övriga förvaltningskostnader	0	-323
Kreditupplysningar	-1 723	-7 649
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 473	-22 781
Kontorsmateriel	-2 453	-1 349
Telefon och porto	-5 663	-4 360
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-25 875
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 800
Bankkostnader	-1 550	-1 579
Övriga externa kostnader	-729	-6 870
Summa övriga externa kostnader	-226 115	-249 066

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-59 998	-29 697
Sammanträdesarvoden	-15 000	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-30 000
Övriga kostnadsersättningar	-820	-276
Sociala kostnader	-16 472	-17 048
Summa personalkostnader	-93 290	-96 221

Föreningen har inte haft några anställda under året.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-460 817	-460 817
Avskrivning Installationer	-18 440	-6 147
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-479 257	-466 964

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	-276	0
Summa övriga rörelsekostnader	-276	0



Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 080

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 456	16 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	940	3 147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 396	19 400

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-312 398	-352 186
Övriga räntekostnader	0	-269
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-312 398	-352 455

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 743 946	40 743 946
Mark	1 010 000	1 010 000
	41 753 946	41 753 946
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 753 946	41 753 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 009 332	-15 548 515
	-16 009 332	-15 548 515

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-460 817	-460 817
	-460 817	-460 817

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 470 149	-16 009 332
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	25 283 797	25 744 614
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	24 273 797	24 734 614
Mark	1 010 000	1 010 000

Taxeringsvärden

Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000

Totalt taxeringsvärde	70 200 000	70 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 600 000</i>	<i>43 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 600 000</i>	<i>26 600 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 520	96 520
Installationer	368 795	368 795
	465 315	465 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	465 315	465 315
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-96 520	-96 520
Installationer	-6 147	0
	-102 667	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 440	-6 147
	-18 440	-6 147
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-24 586	-6 147
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 586	-6 147
Restvärde enligt plan vid årets slut	344 209	362 649
Varav		
Installationer	344 209	362 649

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	105 000	105 000
Summa andra långfristiga fordringar	105 000	105 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 044	50 488
Kundfordringar	10 784	9 113
Osäkra hyres- och kundfordringar	-53 794	-53 794
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-40 966	5 807



Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	26 151	26 151
Summa övriga fordringar	26 151	26 151

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 318	54 491
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 816	38 820
Förutbetalad kabel-tv-avgift	18 689	32 910
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	29 399	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	72 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 222	198 409

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 264 323	4 748 868
Transaktionskonto	1 155 249	700 313
Summa kassa och bank	6 419 572	5 449 181

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 696 234	22 399 985
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-453 644	-502 068
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 426 551	
Långfristig skuld vid årets slut	16 816 039	21 897 917

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-09-30	203 875,00	0,00	203 875,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-09-01	4 472 783,00	0,00	46 232,00	4 426 551,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-01	3 089 360,00	0,00	169 280,00	2 920 080,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-10-30	1 791 967,00	0,00	20 364,00	1 771 603,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-03-01	3 770 000,00	0,00	40 000,00	3 730 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-06-30	9 072 000,00	0,00	224 000,00	8 848 000,00
Summa			22 399 985,00	0,00	703 751,00	21 696 234,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 453 644 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 814 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 001 463 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	200 978	186 953
Summa leverantörsskulder	200 978	186 953

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	34 294	51 302
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	242 030	0
Debiterad preliminärskatt	-187 088	0
Summa skatteskulder	89 236	51 302

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 918	15 642
Skuld för moms	12 041	21 904
Skuld sociala avgifter och skatter	20 205	20 038
Clearing	0	16 313
Summa övriga skulder	48 164	73 898

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	37 552	49 752
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 907
Upplupna elkostnader	32 402	33 505
Upplupna värmekostnader	68 183	72 658
Upplupna revisionsarvoden	15 000	9 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 210
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 190	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	352 938	356 338
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 266	544 071

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 228 000	36 228 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



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

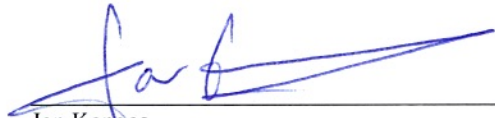
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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.

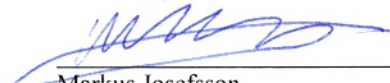
Styrelsens underskrifter

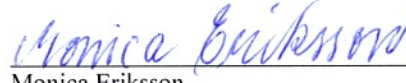
Luleå 2021-05-03

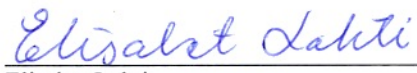
Ort och datum

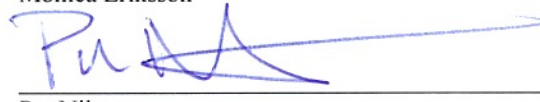

Jan Kangas


Arne Holmberg

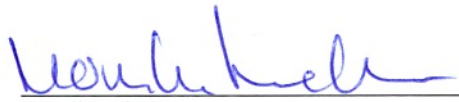

Markus Josefsson


Monica Eriksson


Elisabet Lahti


Per Nilsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den
2021-05-03


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG



Lars-Erik Larsson
Förtroendevald revisor

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 skuldtynad 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.

Styrelsens ord

Luleåhus 6 under 2020

Styrelsen har under 2020 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 el och vatten. Året 2020 har ju präglats av den pandemi som svepte över världen. Men trots det kunde vi genomföra förbättringar.

Vi har följt föreningens underhållsplan och investerat i målning och plåtning fönster hus C, ny led armatur gården, installerat vattenfelsbrytare och monterat ny fasad vid Residensgatan.

Räddningstjänsten var också här och besiktade fastigheten som resulterade i att vi på många ställen förbättrade brandskyddet. Övriga investeringar är bland annat anpassning av lokaler för nya hyresgäster. Under året bytte vi till digital TV där Telenor är leverantör. Inför 2021 ska vi bland annat förbättra fasaden för lokalerna mot Sandviksgatan, måla trapphusen i hus C

Styrelsen Luleåhus 6

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 2020.

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 2020 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 in-nehåller 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2020 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 förtlöpande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

20210503

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Lars-Eriks Larsson
Av föreningen vald revisor