

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Luleåhus nr 7
Org nr: 797000-1595



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 676 872 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att driftkostnaderna i föreningen har ökat främst beroende på högre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -419 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ugnen 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Krongårdsringen 1, 3 och 5 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	48
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

	Antal
Garage	25
P-platser	35

Bostäder

4 626 m²

Garage

137 m²

W

Årets taxeringsvärde	41 140 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 140 000 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 341 tkr och planerat underhåll för 1 784 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 033 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, lgh dörrar	655
Installationer, värmeprojekt	591
Huskropp utvändigt, tak	148
Markytor, trädgård	390

W

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Nygren	Ordförande	2022
Asta Malmstad	Vice ordförande	2021
Johan Vallerström	Sekreterare	2021
Bernt Rönnbäck	Ledamot	2022
Annika Tedelid	Ledamot	2021
Anna-Lena Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj Norling	Suppleant	2022
Tobias Arvidsson	Suppleant	2021
Ann-Christin Åström	Suppleant	2021
Karl Pettersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Roland Eriksson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Johan Nagander

Valberedning
Mustafa Tokalic, sammankallande
Sirkka Wennberg
Gun Johansson

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 103 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2004-01-01- då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019-20	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16
Nettoomsättning*	3 716	3 700	3 713	3 694	3 692
Resultat efter finansiella poster	-875	95	-184	650	541
Soliditet	19%	21%	21%	21%	18%
Likviditet	127%	172%	292%	333%	359%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	666	666	666	666
Driftkostnader, kr/m ²	845	605	673	475	457
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	471	420	439	395	414
Ränta, kr/m ²	48	72	64	71	118
Lån, kr/m ²	4 359	4 443	4 531	4 619	4 907

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	355 102	41 850	3 890 684	1 583 781	94 994
Disposition enl. årsstämmbeslut				94 994	-94 994
Reservering underhållsfond			2 033 000	-2 033 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 783 779	1 783 779	
Årets resultat					-874 794
Vid årets slut	355 102	41 850	4 139 905	1 429 554	-874 794

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 678 775
Årets resultat	-874 794
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 033 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 783 779
Summa	554 760

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	554 760
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 715 583	3 699 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 775	173 360
Summa rörelseintäkter		3 947 358	3 873 116
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 026 454	-2 883 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 582	-61 166
Personalkostnader	Not 6	-58 875	-51 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-456 250	-456 250
Summa rörelsekostnader		-4 597 160	-3 452 474
Rörelseresultat		-649 802	420 642
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 856	7 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-229 848	-345 430
Summa finansiella poster		-224 992	-325 648
Resultat efter finansiella poster		-874 794	94 994
Årets resultat		-874 794	94 994

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 743 599	24 155 313
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 024 309	1 068 844
Summa materiella anläggningstillgångar		24 767 907	25 224 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		24 893 907	25 350 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-5 262	-5 023
Övriga fordringar	Not 15	898	898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 117	121 047
Summa kortfristiga fordringar		115 753	116 923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 430 341	3 140 304
Summa kassa och bank		2 430 341	3 140 304
Summa omsättningstillgångar		2 546 094	3 257 227
Summa tillgångar		27 440 002	28 607 384

92

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		355 102	355 102
Reservfond		41 850	41 850
Fond för yttre underhåll		4 139 905	3 890 684
Summa bundet eget kapital		4 536 857	4 287 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 429 554	1 583 781
Årets resultat		-874 794	94 994
Summa fritt eget kapital		554 760	1 678 775
Summa eget kapital		5 091 617	5 966 411
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 342 287	20 745 252
Summa långfristiga skulder		20 342 287	20 745 252
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	418 084	418 084
Leverantörsskulder	Not 19	938 489	827 716
Skatteskulder	Not 20	13 850	9 482
Övriga skulder	Not 21	202 068	199 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	433 607	441 379
Summa kortfristiga skulder		2 006 098	1 895 721
Summa eget kapital och skulder		27 440 002	28 607 384



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	100
Standardförbättringar	Linjär	15-30
Installationer	Linjär	15-30
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ew

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 079 104	3 079 104
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 400	-16 400
Hyror, garage	102 583	91 440
Hyror, p-platser	84 200	83 729
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	-385
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-7 028
Bränsleavgifter, bostäder	310 752	310 752
Elavgifter	158 544	158 544
Summa nettoomsättning	3 715 583	3 699 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	172 200	151 200
Övriga ersättningar	19 124	14 309
Fakturerade kostnader	360	3 010
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	9
Erhållna skadestånd	15 039	0
Övriga rörelseintäkter	25 057	4 832
Summa övriga rörelseintäkter	231 775	173 360

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 783 779	-882 970
Reparationer	-340 858	-116 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 436	-123 068
Försäkringspremier	-22 613	-21 589
Kabel- och digital-TV	-282 668	-283 324
Återbäring från Riksbyggen	0	30 500
Serviceavtal	-8 564	-5 503
Obligatoriska besiktningar	-4 880	-26 820
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 426	-45 822
Snö- och halkbekämpning	-69 660	-41 775
Förbrukningsinventarier	-37 043	-52 633
Vatten	-209 566	-210 265
Fastighetsel	-258 281	-229 883
Uppvärmning	-318 220	-334 435
Sophantering och återvinning	-106 329	-111 077
Förvaltningsarvode drift	-435 130	-428 180
Summa driftkostnader	-4 026 454	-2 883 333

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 097	-6 643
Kreditupplysningar	-675	-4 365
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 142	-14 824
Kontorsmateriel	0	-780
Telefon och porto	-1 680	-1 241
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-8 400
Bankkostnader	-2 605	-2 460
Övriga externa kostnader	-4 327	-12 953
Summa övriga externa kostnader	-55 582	-61 166

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-24 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-19 000	-21 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-3 250
Sociala kostnader	-7 875	-7 276
Summa personalkostnader	-58 875	-51 726

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-404 049	-404 049
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 665	-7 665
Avskrivning Installationer	-44 535	-44 535
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-456 250	-456 250

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 840	6 833
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	852
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 856	7 685

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-229 848	-345 430
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-229 848	-345 430

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	33 617 988	33 617 988
Mark	390 000	390 000
Standardförbättringar	229 654	229 654
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 237 942	34 237 642

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 059 634	-9 655 585
Standardförbättringar	-22 995	-15 330
	-10 082 629	--9 670 915
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-404 049	-404 049
Årets avskrivning standardförbättringar	-7 665	-7 665
	-411 714	-411 714
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 494 343	-10 082 629

Restvärde enligt plan vid årets slut	23 743 599	24 155 313
Varav		
Byggnader	23 146 640	23 550 689
Mark	390 000	390 000
Standardförbättringar	206 959	214 624

Taxeringsvärden

Bostäder	40 400 000	40 400 000
Lokaler	740 000	740 000
Totalt taxeringsvärde	41 140 000	41 140 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 332 000</i>	<i>30 332 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 808 000</i>	<i>10 808 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	80 505	80 505
Installationer	1 113 379	1 113 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 193 884	1 193 884
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-80 505	-80 505
Installationer	-89 070	-44 535
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-169 575	-125 040
Årets avskrivningar		
Installationer	-44 535	-44 535
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 024 309	1 068 844
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 024 309	1 068 844

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 262	-5 023
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-5 262	-5 023

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	898	898
Summa övriga fordringar	898	898

aw

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 938	4 169
Förutbetalda försäkringspremier	7 599	7 414
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 092	36 090
Förutbetald vattenavgift	17 466	17 354
Förutbetald renhållning	8 910	8 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 111	47 111
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 117	121 047

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel, SBAB	695 375	1 789 304
Transaktionskonto	1 734 966	1 351 001
Summa kassa och bank	2 430 341	3 140 304

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	20 760 371	21 163 336
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 084	-418 084
Långfristig skuld vid årets slut	20 342 287	20 745 252

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-09-25	8 994 628,00	-8 994 628,00	0,00	0,00
NORDEA	1,27%	2020-11-09	7 879 505,00	0,00	166 760,00	7 712 745,00
NORDEA	1,29%	2020-11-23	4 289 203,00	0,00	91 324,00	4 197 879,00
NORDEA	0,80%	2024-09-18	0,00	8 994 628,00	144 881,00	8 849 747,00
Summa			21 163 336,00	0,00	402 965,00	20 760 371,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 084 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 672 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 669 951 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	938 489	827 716
Summa leverantörsskulder	938 489	827 716

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	13 850	9 482
Summa skatteskulder	13 850	9 482

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	201 516	198 560
Skuld sociala avgifter och skatter	552	499
Summa övriga skulder	202 068	199 060

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	7 500	5 100
Upplupna räntekostnader	19 412	51 292
Upplupna elkostnader	17 361	17 136
Upplupna värmekostnader	11 879	10 840
Upplupna revisionsarvoden	12 000	9 250
Upplupna styrelsearvoden	37 500	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 100	2 760
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 855	319 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 607	441 379

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	32 453 000	32 453 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-11-05
Ort och datum

Arne Nygren
Arne Nygren

Asta Malmstad
Asta Malmstad

Annika Tedelid
Annika Tedelid

Johan Vallerström
Johan Vallerström

Bernt Rönnbäck
Bernt Rönnbäck

Anna-Lena Isaksson
Anna-Lena Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 november 2020

Roland Eriksson
Roland Eriksson
Förtroendevald revisor

Monika Lindgren
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Luleåhus nr 7, org. nr 797000-1595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Luleåhus nr 7 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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

2020-11-13

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Roland Eriksson

Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

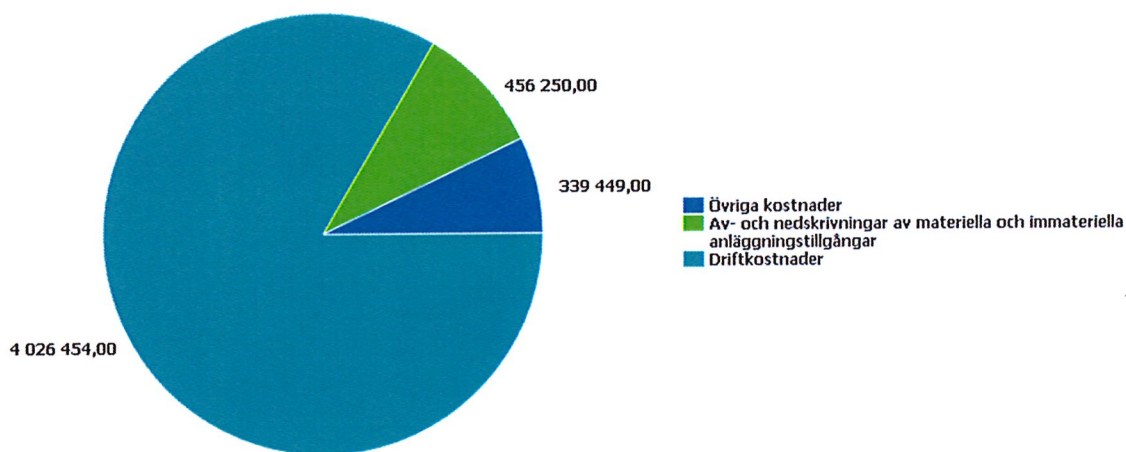
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

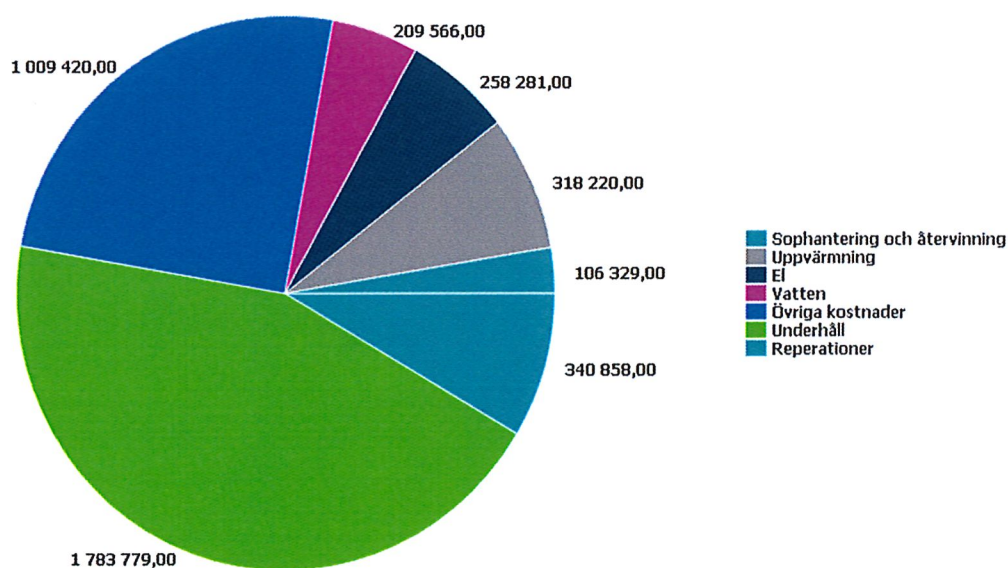
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 026 454	2 883 333
Övriga externa kostnader	55 582	61 166
Personalkostnader	58 875	51 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	456 250	456 250
Finansiella poster	224 992	325 648
Summa kostnader	4 822 152	3 778 122



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	435 130	428 180
Rabatt/återbäring från RB	0	-30 500
Serviceavtal	8 564	5 503
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	22 500
Hissbesiktning	4 880	4 320
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 426	45 822
Snö- och halkbekämpning	69 660	41 775
Rep bostäder utg för köpta tj	12 101	19 792
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	48 550	5 129
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10 320	9 296
Rep installationer utg för köpta tj	147 488	10 115
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 274	15 985
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	23 040
Rep install utg för köpta tj Hissar	72 254	14 526
Rep huskropp utg för köpta tj	26 631	1 502
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3 191	16 167
Övriga Reparationer	0	938
Vattenskador	2 050	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	655 050	0
UH installationer utg för köpta tj	11 865	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	315 636
UH installationer utg för köpta tj Värme	564 704	500 000
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	14 223	16 661
UH huskropp utg för köpta tj	148 009	50 672
UH Markytor utg för köpta tj	389 928	0
Fastighetsel	258 281	229 883
Fjärrvärme	318 220	334 435
Vatten	209 566	210 265
Sophämtning	106 329	111 077
Fastighetsförsäkring	22 613	21 589
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	282 668	283 324
Fastighetsskatt	127 436	123 068
Förbrukningsmaterial	37 043	52 633
Summa driftkostnader	4 026 454	2 883 333



RBF Luleåhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 7 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

