

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Luleåhus nr 9
Org nr: 797000-1553



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2020

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

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Luleåhus nr 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av ökade driftkostnader. Räntekostnaderna har däremot minskat, tack vare omsatta lån med lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244% till 282%.

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gulsporren 1 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 111 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Majvägen 11-21, Källgatan 2-8 samt Ljunggatan 2-4 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
30	69	12	0	0	111

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
7	23	48

Total bostadsarea

5 971,5 m²

Total lokalarea

314,5 m²



Årets taxeringsvärde	57 181 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 682 000 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 145 tkr och planerat underhåll för 1 267 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 333 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	7
Gemensamma utrymmen	121
Huskropp utvändigt	303
Garage och p-platser, garagetak	836

de

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Krona	Ordförande	2021
Stefan Annernäs	Vice ordförande, Sekreterare	2020
Clas-Erik Nilsson	Ledamot	2020
Carl Noland	Ledamot	2021
Anna-Lena Isaksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maud Granström	Suppleant	2020
Celine Hagman	Suppleant	2020
Berit Lindbäck	Suppleant	2020
Bengt Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Mandor Näslund KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleanter

Ann-Cristin Lindbäck

Valberedning

Alf-Gunnar Lundgren

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 137 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 439 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16	2014-15
Nettoomsättning	3 423	3 372	3 413	3 363	3 421
Resultat efter finansiella poster	-773	-381	407	320	-321
Soliditet	35%	36%	33%	31%	29%
Likviditet	282%	244%	345%	209%	156%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr/ m ²	** 444	444	442	442	442
Driftkostnader, kr/ m ²	** 610	522	393	391	476
Ränta, kr/ m ²	** 42	49	54	65	62
Lån, kr/ m ²	** 2 748	2779	2642	2672	2856

**årets beräknade m²-yta är uppdaterad då tidigare års beräkningar vart felaktiga

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt				Bundet	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 085	2 246 496	83 425	6 378 740	2 326 429	-381 050
Disposition enl. årsstämmobeslut					-381 050	381 050
Reservering underhållsfond				1 333 222	-1 333 222	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 267 441	1 267 441	
Årets resultat						-772 936
Vid årets slut	227 085	2 246 496	83 425	6 444 521	1 879 598	-772 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 945 379
Årets resultat	-772 936
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 333 222
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 267 441
Summa	1 106 663

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 106 663**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 423 746	3 371 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	819 248	810 289
Summa rörelseintäkter		4 242 994	4 182 279
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 836 452	-3 282 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 677	-143 325
Personalkostnader	Not 6	-117 818	-115 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-716 300	-735 519
Summa rörelsekostnader		-4 781 248	-4 276 532
Rörelseresultat		-538 254	-94 253
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 552	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 257	5 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-259 492	-308 240
Summa finansiella poster		-234 683	-286 796
Resultat efter finansiella poster		-772 936	-381 050
Årets resultat		-772 936	-381 050



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 434 307	25 140 345
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	111 685	121 947
Summa materiella anläggningstillgångar		24 545 992	25 262 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		24 707 992	25 424 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 822	4 315
Övriga fordringar	Not 15	1 764	17 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	100 902	90 074
Summa kortfristiga fordringar		106 489	112 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 726 364	4 508 329
Summa kassa och bank		3 726 364	4 508 329
Summa omsättningstillgångar		3 832 853	4 620 669
Summa tillgångar		28 540 845	30 044 962

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 473 581	2 473 581
Reservfond		83 426	83 426
Fond för yttre underhåll		6 444 520	6 378 740
Summa bundet eget kapital		9 001 527	8 935 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 879 599	2 326 429
Årets resultat		-772 936	-381 050
Summa fritt eget kapital		1 106 663	1 945 379
Summa eget kapital		10 108 189	10 881 125
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 072 600	17 271 440
Summa långfristiga skulder		17 072 600	17 271 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	198 840	198 840
Leverantörsskulder	Not 20	315 197	84 224
Skatteskulder	Not 21	22 650	0
Övriga skulder	Not 22	341 054	326 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	482 314	1 282 864
Summa kortfristiga skulder		1 360 055	1 892 396
Summa eget kapital och skulder		28 540 845	30 044 962



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	50
Inventarier	Linjär	5-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 650 716	2 620 868
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 664	-7 666
Hyrer, lokaler	76 707	98 569
Hyrer, garage	41 376	34 776
Hyrer, p-platser	78 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-15 225
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-678
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 150
Bränsleavgifter, bostäder	437 892	437 892
Elavgifter	170 619	134 604
Summa nettoomsättning	3 423 746	3 371 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	518 400	518 400
Övriga ersättningar	37 323	21 967
Fakturerade kostnader	4 318	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	7
Övriga rörelseintäkter	0	8 015
Summa övriga rörelseintäkter	819 248	810 289

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 267 441	-817 235
Reparationer	-144 920	-107 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 657	-133 820
Försäkringspremier	-62 403	-52 528
Kabel- och digital-TV	-266 493	-265 743
Återbäring från Riksbyggen	19 400	28 125
Obligatoriska besiktningar	0	-44 788
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 256	0
Snö- och halkbekämpning	-110 228	-206 553
Förbrukningsmaterial	-1 771	-9 107
Vatten	-327 032	-281 915
Fastighetsel	-286 107	-260 831
Uppvärmning	-450 527	-448 235
Sophantering och återvinning	-180 960	-120 652
Förvaltningsarvode drift	-584 057	-561 358
Summa driftkostnader	-3 836 452	-3 282 541



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-9 250	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 805	-9 025
Kreditupplysningar	-7 875	-4 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 487	-27 364
Telefon och porto	-5 091	-4 668
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-1 730	-5 595
Övriga externa kostnader	-31 340	-72 238
Summa övriga externa kostnader	-110 677	-143 325

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-13 900	-100 000
Sammanträdesarvoden	-6 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 700	-1 500
Sociala kostnader	-17 818	-13 647
Summa personalkostnader	-117 818	-115 147

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-466 724	-466 692
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-180 877
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 315	-58 438
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 262	-29 512
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-716 300	-735 519

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 552	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 552	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 894	5 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	364	250
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 257	5 892



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-259 492	-307 472
Övriga räntekostnader	0	-768
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-259 492	-308 240

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 992 203	24 692 697
Mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	11 965 740	11 965 740
Årets anskaffningar (ombyggnation lokal)	0	2 299 506
Summa anskaffningsvärden	39 642 943	39 642 943

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 428 461	-12 961 769
Standardförbättringar	-1 074 136	-834 821
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 502 597	-13 796 590
Årets avskrivningar byggnader	-466 723	-466 692
Årets avskrivningar standardförbättringar	-239 315	-239 315
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 208 635	-14 502 597
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 434 308	25 140 346

Varav

Byggnader	13 097 019	13 563 742
mark	685 000	685 000
Standardförbättringar	10 652 289	10 891 604

Taxeringsvärden

Bostäder	55 200 000	39 000 000
Lokaler	1 981 000	1 682 000
Totalt taxeringsvärde	57 181 000	40 682 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 604 000</i>	<i>28 629 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 577 000</i>	<i>12 053 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	750 994	750 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-629 047	-599 535
Årets avskrivning	-10 261	-29 5121
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-639 309	-629 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	111 685	121 847

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 822	4 375
Kundfordringar	0	-60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 822	4 315

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	16 187
Skattekonto	1 764	1 764
Summa övriga fordringar	1 764	17 951

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 805	2 424
Förutbetalda försäkringspremier	22 378	17 647
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 965	21 869
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 754	48 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 902	90 074



Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	2 920 590	916 077
Transaktionskonto	805 774	3 592 251
Summa kassa och bank	3 726 364	4 508 329

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	17 271 440	17 470 280
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 840	-198 840
Långfristig skuld vid årets slut	17 072 600	17 271 440

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,19%	2021-04-30	4 623 857,00	0,00	48 400,00	4 575 457,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-30	2 035 373,00	0,00	37 600,00	1 997 773,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-03-30	3 784 800,00	0,00	39 840,00	3 744 960,00
SWEDBANK	0,98%	2024-06-19	0,00	6 971 500,00	18 250,00	6 953 250,00
SWEDBANK	1,98%	2019-06-19	7 026 250,00	0,00	54 750,00	0,00
Summa			17 470 280,00	0,00	198 840,00	17 271 440,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 040 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 795 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 277 240 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	315 197	84 224
Summa leverantörskulder	315 197	84 224

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	22 650	0
Summa skatteskulder	22 650	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	337 293	322 266
Skuld sociala avgifter och skatter	3 761	4 202
Summa övriga skulder	341 054	326 468



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	4 000	2 940
Upplupna räntekostnader	24 925	37 523
Upplupna elkostnader	19 925	18 791
Upplupna vattenavgifter	58 334	46 285
Upplupna värmekostnader	14 712	14 041
Upplupna kostnader för renhållning	23 173	0
Upplupna revisionsarvoden	9 250	9 000
Upplupna styrelsearvoden	19 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 503	822 155
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 492	311 129
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 314	1 282 864

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	20 190 000	20 190 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Luleå 2019-12-09
Ort och datum

Britta Krona
Britta Krona

Carl Nölander
Carl Nölander

Anna-Lena Isaksson
Anna-Lena Isaksson

Stefan Annernäs
Stefan Annernäs

Klas-Erik Nilsson
Klas-Erik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 / 12 2019

Monika Lindgren
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Mandor Näslund
Mandor Näslund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Luleåhus nr 9, org. nr 797000-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-18 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den 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 beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Den 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 RBF Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

11/12 2019.

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mandor Näslund
Förtroendevald 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.

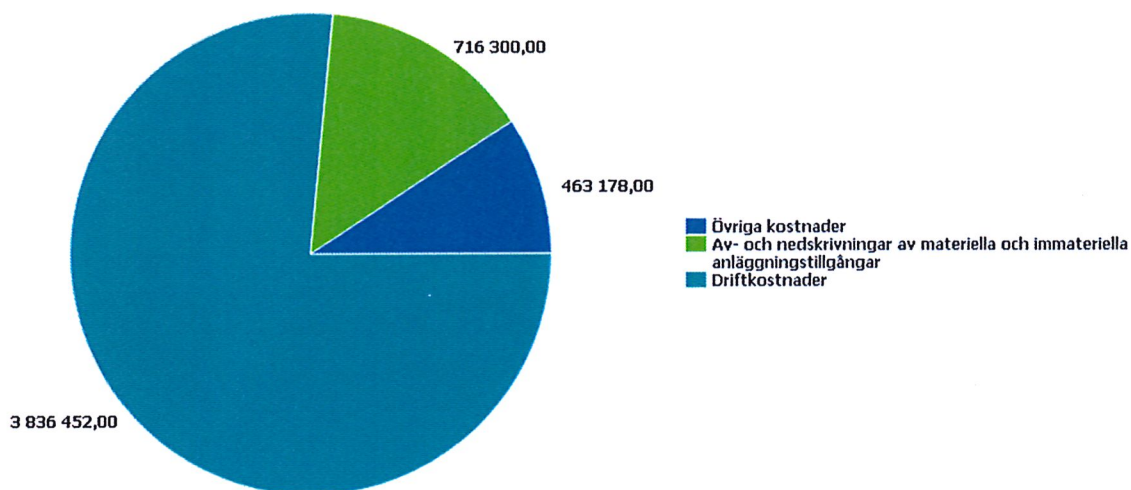
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

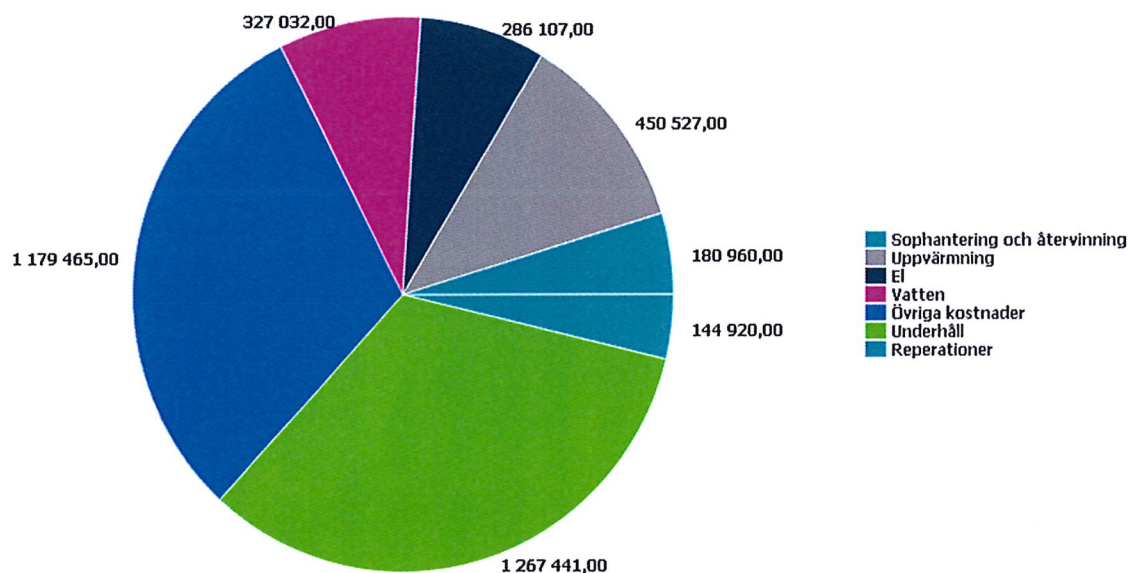
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 836 452	3 282 541
Övriga externa kostnader	110 677	143 325
Personalkostnader	117 818	115 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	716 300	735 519
Finansiella poster	234 683	286 796
Summa kostnader	5 015 930	4 563 329



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	580 078	561 358
Rabatt/återbäring från RB	-19 400	-28 125
Inre skötsel/städ, extra	3 979	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	44 788
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 256	0
Snö- och halkbekämpning	110 228	206 553
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	37 913	12 415
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	33 003	18 491
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17 453	3 478
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 583	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 409	7 505
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	42 886	10 724
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	843	761
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	8 414	38 933
Rep Garage köpta tjänster	0	820
Övriga Reparationer	1 416	14 774
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	7 479	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	120 793	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	303 193	7 250
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	835 976	809 985
Fastighetsel	286 107	260 831
Fjärrvärme	450 527	448 235
Vatten	327 032	281 915
Sophämtning	180 960	120 652
Fastighetsförsäkring	62 403	52 528
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	266 493	265 743
Fastighetsskatt	172 657	133 820
Förbrukningsmaterial	1 771	9 107
Summa driftkostnader	3 836 452	3 282 541



RBF Luleåhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Luleåhus nr 9 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

