

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Luleåhus nr 9
Org nr: 797000-1553



be

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Luleåhus nr 9 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 4 661 764 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll.

Underhållskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på relining, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån med lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 282% till 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 724 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 004 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 fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	69
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	23
Antal p-platser	48

Total tomtarea	9 079 m ²
Total bostadsarea	5 972 m ²
Total lokalarea	315 m ²

Årets taxeringsvärde	57 181 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 181 000 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 230 tkr och planerat underhåll för 2 214 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 272 tkr.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	179
Gemensamma utrymmen	711
Installationer	1 200
Huskropp utvändigt	90

2

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
Ingrid Landin	Sekreterare	2022
Clas-Erik Nilsson	Vice ordförande	2022
Carl Nölander	Ledamot	2021
Bengt Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maud Granström	Suppleant	2022
Berit Lindbäck	Suppleant	2022
Andreas Åkeblom	Suppleant	2022
Anna-Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mandor Näslund	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Ann-Cristin Lindbäck

Valberedning

Alf-Gunnar Lundgren (sammanställande)

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 134 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 444 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 390	3 424	3 372	3 413	3 363
Resultat efter finansiella poster	-1 728	-773	-381	407	320
Soliditet %	30	35	36	33	31
Likviditet %	256	282	244	345	209
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	444	444	444	442	442
Driftkostnader, kr/m ²	769	610	522	393	391
Ränta, kr/m ²	32	41	49	54	65
Lån, kr/m ²	2 875	2 747	2 779	2 642	2 672

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	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 085	2 246 496	83 425	6 444 520	1 879 599	-772 936
Disposition enl. årsstämmobeslut					-772 936	772 936
Reservering underhållsfond				1 272 433	-1 272 433	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 214 351	2 214 351	
Årets resultat						-1 728 069
Vid årets slut	227 085	2 246 496	83 425	5 502 602	2 048 581	-1 728 069

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 106 663
Årets resultat	-1 728 069
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 272 433
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 214 351
Summa	320 511

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	320 511
--	----------------

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	3 389 767	3 423 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	827 132	819 248
Summa rörelseintäkter		4 216 899	4 242 994
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 831 273	-3 836 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 504	-110 677
Personalkostnader	Not 6	-111 190	-117 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-724 212	-716 300
Summa rörelsekostnader		-5 754 179	-4 781 248
Rörelseresultat		-1 537 280	-538 253
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 729	9 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-199 518	-259 492
Summa finansiella poster		-190 789	-234 683
Resultat efter finansiella poster		-1 728 069	-772 936
Årets resultat		-1 728 069	-772 936

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 728 268	24 434 307
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	93 512	111 685
Summa materiella anläggningstillgångar		23 821 779	24 545 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		23 983 779	24 707 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	512	3 822
Övriga fordringar	Not 15	1 607	1 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	100 113	100 902
Summa kortfristiga fordringar		102 232	106 489
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 626 079	3 726 364
Summa kassa och bank		3 626 079	3 726 364
Summa omsättningstillgångar		3 728 311	3 832 853
Summa tillgångar		27 712 091	28 540 845



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
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		5 502 603	6 444 520
Summa bundet eget kapital		8 059 609	9 001 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 048 580	1 879 599
Årets resultat		-1 728 069	-772 936
Summa fritt eget kapital		320 511	1 106 663
Summa eget kapital		8 380 120	10 108 189
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 873 760	17 072 600
Summa långfristiga skulder		17 873 760	17 072 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	198 840	198 840
Leverantörsskulder	Not 19	243 587	315 197
Skatteskulder	Not 20	37 435	22 650
Övriga skulder	Not 21	377 106	341 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	601 242	482 314
Summa kortfristiga skulder		1 458 210	1 360 055
Summa eget kapital och skulder		27 712 091	28 540 845

e

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.

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	2 645 928	2 650 716
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-53 662	-30 664
Hyror, lokaler	80 940	76 707
Hyror, garage	42 433	41 376
Hyror, p-platser	86 400	78 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-900
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-549	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 700	0
Bränsleavgifter, bostäder	438 067	437 892
Elavgifter	159 810	170 619
Summa nettoomsättning	3 389 767	3 423 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	518 400	518 400
Övriga ersättningar	33 524	37 323
Fakturerade kostnader	4 320	4 318
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	7
Övriga rörelseintäkter	11 688	0
Summa övriga rörelseintäkter	827 132	819 248

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-2 214 351	-1 267 441
Reparationer	-229 703	-144 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 429	-172 657
Försäkringspremier	-67 606	-62 403
Kabel- och digital-TV	-267 485	-266 493
Återbäring från Riksbyggen	0	19 400
Serviceavtal	-16 730	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 048	-1 256
Snö- och halkbekämpning	-75 497	-110 228
Förbrukningsinventarier	-4 431	-1 771
Vatten	-254 540	-327 032
Fastighetsel	-284 806	-286 107
Uppvärmning	-455 918	-450 527
Sophantering och återvinning	-156 632	-180 960
Förvaltningsarvode drift	-587 097	-584 057
Summa driftkostnader	-4 831 273	-3 836 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-9 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 421	-9 805
Kreditupplysningar	-4 950	-7 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 374	-34 487
Kontorsmateriel	-259	0
Telefon och porto	-5 128	-5 091
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-490	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 100	-11 100
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-11 428	-31 340
Summa övriga externa kostnader	-87 504	-110 677

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-16 400	-13 900
Sammanträdesarvoden	-2 900	-6 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 700	-79 700
Sociala kostnader	-11 190	-17 818
Summa personalkostnader	-111 190	-117 818



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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-466 724	-466 724
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 315	-239 315
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 174	-10 262
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-724 212	-716 300

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	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 151	8 894
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	578	364
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 729	9 257

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-199 518	-259 492
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-199 518	-259 492



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 992 203	26 992 203
Mark	685 000	685 000
Tillkommande utgifter	11 965 740	11 965 740
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 642 943	39 642 943
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 895 185	-13 428 461
Tillkommande utgifter	-1 313 451	-1 074 136
	-15 208 636	-14 502 597
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-466 724	-466 724
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-239 315	-239 315
	-706 039	-706 039
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 914 675	-15 208 636
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 728 267	24 434 307
Varav		
Byggnader	12 630 293	13 097 017
Mark	685 000	685 000
Tillkommande utgifter	10 412 974	10 652 289
Taxeringsvärden		
Bostäder	55 200 000	55 200 000
Lokaler	1 981 000	1 981 000
Totalt taxeringsvärde	57 181 000	57 181 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 604 000</i>	<i>39 604 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 577 000</i>	<i>17 577 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	750 994	750 994
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	750 994	750 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-639 309	-629 047
	-639 309	-629 047
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 174	-10 261
	-18 174	-10 261
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-657 482	-639 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-657 482	-639 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 512	111 685
Varav		
Inventarier och verktyg	93 512	111 685

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	512	3 822
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	512	3 822

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	1 607	1 764
Summa övriga fordringar	1 607	1 764

2

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 927	6 805
Förutbetalda försäkringspremier	22 614	22 378
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 966	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 325	21 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 282	49 754
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 113	100 902

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	2 430 620	2 920 590
Transaktionskonto	1 195 459	805 774
Summa kassa och bank	3 626 079	3 726 364

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	18 072 600	17 271 440
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 840	-198 840
Långfristig skuld vid årets slut	17 873 760	17 072 600

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-04-30	4 575 457,00	0,00	48 400,00	4 527 057,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-30	1 997 773,00	0,00	37 600,00	1 960 173,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-03-30	3 744 960,00	0,00	39 840,00	3 705 120,00
SWEDBANK	0,98%	2024-06-19	6 953 250,00	0,00	73 000,00	6 880 250,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-06-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Summa			17 271 440,00	1 000 000,00	198 840,00	18 072 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 840 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 17 078 400 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	243 587	315 197
Summa leverantörsskulder	243 587	315 197

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	9 013	22 650
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	178 429	0
Debiterad preliminärskatt	-150 007	0
Summa skatteskulder	37 435	22 650

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	368 366	337 293
Skuld för moms	6 087	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 653	3 761
Summa övriga skulder	377 106	341 054

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	3 600	4 000
Upplupna räntekostnader	26 284	24 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 932	0
Upplupna elkostnader	20 097	19 925
Upplupna vattenavgifter	48 126	58 334
Upplupna värmekostnader	16 373	14 712
Upplupna kostnader för renhållning	23 323	23 173
Upplupna revisionsarvoden	11 000	9 250
Upplupna styrelsearvoden	16 400	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 100	4 503
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 008	304 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 242	482 314

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	20 190 000	20 190 000

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 11/10
Ort och datum

Britta Krona
Britta Krona

Ingrid Landin
Ingrid Landin

Clas-Erik Nilsson
Clas-Erik Nilsson

Carl Nölander
Carl Nölander

Bengt Andersson
Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 11-26

Monika Lindgren
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mandor Näslund
Mandor Näslund
Av föreningen vald 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 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 RBF Luleåhus nr 9 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 fortlöppande 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 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 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

26/11 2020

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Mandor Näslund
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.

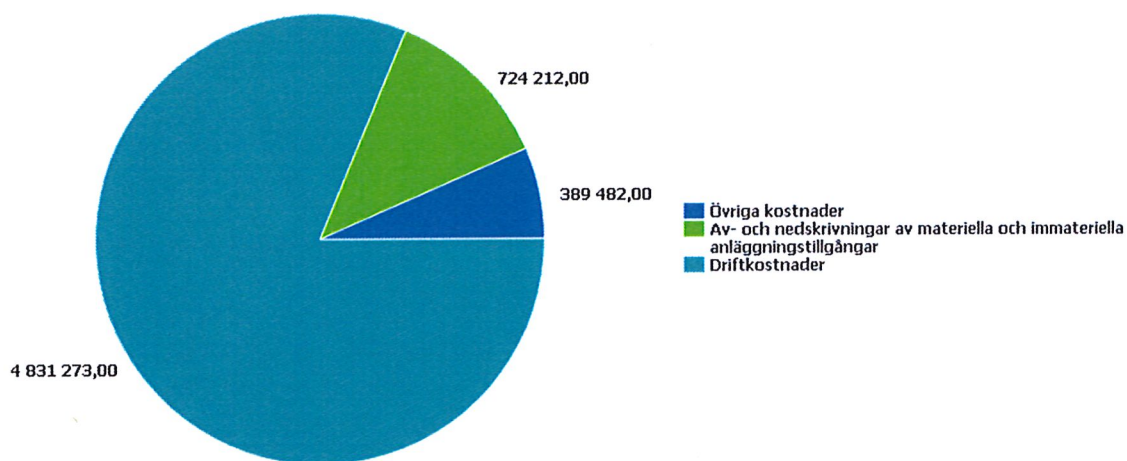
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	4 831 273	3 836 452
Övriga externa kostnader	87 504	110 677
Personalkostnader	111 190	117 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	724 212	716 300
Finansiella poster	190 789	234 683
Summa kostnader	5 944 968	5 015 930



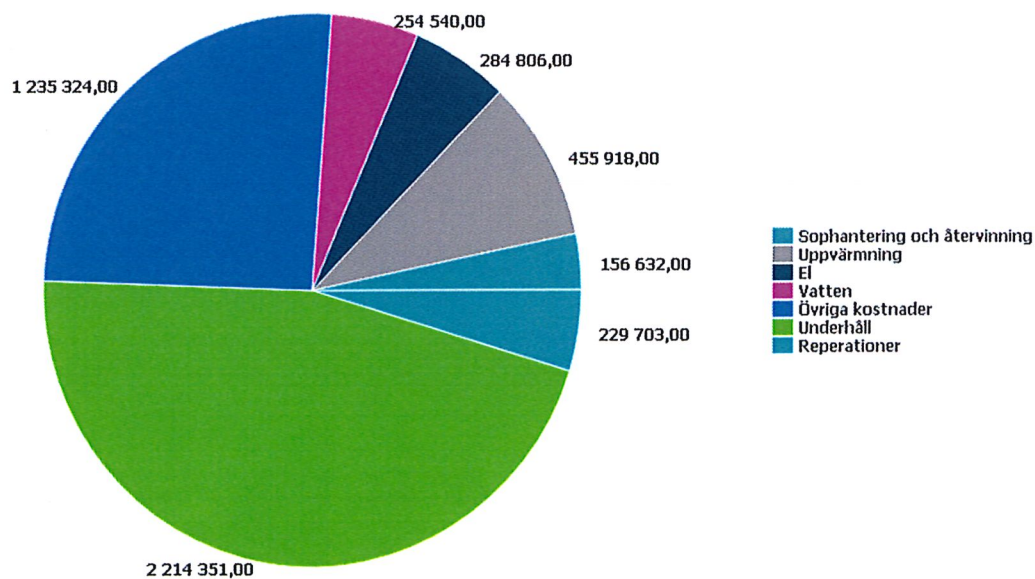
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	587 097	580 078
Rabatt/återbäring från RB	0	-19 400
Serviceavtal	16 730	0
Inre skötsel/städ extra	0	3 979
Övriga utgifter för köpta tjänster	38 048	1 256
Snö- och halkbekämpning	75 497	110 228
Rep bostäder utg för köpta tj	34 393	37 913
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	38 041	33 003
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 245	17 453
Rep installationer utg för köpta tj	0	1 583
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 908	1 409
Rep install utg för köpta tj Värme	51 648	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 899	0
Rep huskropp utg för köpta tj	19 363	42 886
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	843
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	55 566	8 414
Övriga Reparationer	0	1 416
Vattenskador	2 640	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	7 479
UH lokaler utg för köpta tj	65 761	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	113 679	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	499 027	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	212 150	120 793
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 200 476	0
UH huskropp utg för köpta tj	89 919	303 193
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	835 976
Underhåll Övrigt	33 338	0
Fastighetsel	284 806	286 107
Fjärrvärme	455 918	450 527
Vatten	254 540	327 032
Sophämtning	156 632	180 960
Fastighetsförsäkring	67 606	62 403
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	267 485	266 493
Fastighetsskatt	178 429	172 657
Förbrukningsmaterial	4 431	1 771

Summa driftkostnader

4 831 273

3 836 452



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	5 972 kr/kvm	5 972 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	45
El	0	0
Fastighetsel	48	48
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	30	29
Fjärrvärme	76	75
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	0	0
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-3
Rep bostäder utg för köpta tj	6	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	9	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	6
Rep huskropp utg för köpta tj	3	7
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	9	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	3	0
Snö- och halkbekämpning	13	18
Sophämtning	26	30
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	140
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	36	20
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	84	0
UH huskropp utg för köpta tj	15	51
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	201	0
UH lokaler utg för köpta tj	11	0
UH lokaler utg för köpta tj Golv	19	0
Underhåll Övrigt	6	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	43	55
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	98	97
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	6	0
Summa driftkostnader	808,99	642,41

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

