

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Skellefteåhus 12

Org nr: 794700-1942



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 791 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 966 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 212 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;
Myntet 2, Myntgatan 1,3,5 med byggnadsår 1968-1969.
Myntet 3, Myntgatan 3,5 med byggnadsår 1967-1968
Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.
Myntet 5, Myntgatan 7, Gruvgatan 24-30 med byggnadsår 1966-1967.
Kannan 1, Krongatan 2-30 med byggnadsår 1967-1968.
Skellefteå 6:15, Krongatan 1 med byggnadsår 1966.

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.
Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Där ingår både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstilläggsförsäkringen.

Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	125	187	41	8	396

Dessutom tillkommer

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	179	238	281

Total bostadsarea	29 336 m ²
Total lokalarea	4 176 m ²
Total tomtarea	70 243 m ²

Årets taxeringsvärde	242 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 174 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
ICA Moröhallen	1 055	2023-06-30

Intäkter från lokalthyror utgör ca 3,7 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. 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 591 tkr och planerat underhåll för 11 131 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	33 295
Installationer	100 936
Relining	7 250 000
Huskropp utvändigt	6 419
Fönster	3 683 679
Markytor	16 991
Garage och p-platser	39 259

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Andersson	Ordförande	2020
Carina Edström	Vice ordförande	2021
Rolf Nilsson	Ledamot	2021
Alfons Söderberg	Ledamot	2021
Åke Lidström	Ledamot	2020
Maj Grundström	Ledamot	2020
Kenneth Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Hedlund	Suppleant	2021
Mona Keinström Öström	Suppleant	2021
Roger Johnson	Suppleant	2020
Berth Gustafsson	Suppleant	2020
Johanna Lundgren	Suppleant	2020
Lars Rosendahl	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Ulla Gustafsson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Brodin	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Burman	2020
Roger Boman	2020
Rolf Löfstedt	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Anders Andersson och Kenneth Lindberg i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har dels projektet gällande relining av avloppstammar slutförts samt att projektet avseende fönsterbyte påbörjats. I övrigt 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 493 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 494 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 578 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Uthyrningsrum 2*20 kvm beläget på Myntgatan 3 H och 7 K, ansvariga fastighetsskötarna.

Slöjdlokaler i källaren Myntgatan 5 D och Krongatan 18, ansvariga fastighetsskötarna.

Café Myntet Myntgatan 1 E, används för medlemsaktiviteter.

Festlokal finns på Krongatan 1, hyrs enbart ut till boende.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Möteslokal finns på Krongatan 1.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Träningslokaler finns på Myntgatan 3 B och 3 H.

Bastu finns på Myntgatan 5 B.

Boulebanor finns på Myntgatan 1.

Tennisbanor finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

Arbetsgrupper i föreningen

Trivselgruppen arrangerar aktiviteter för boende. För sin verksamhet nyttjar man Café myntet och andra lokaler samt vår fina utemiljö.

Carina Edström sammankallande
Ann-Christin Burman
Johanna Lundgren

Ulla Nyström
Berit Stenlund
Ulla Gustafsson

Studieansvariga

Maj Grundström

Media har som uppgift att följa teknikutvecklingen inom media.

Berth Gustafsson sammankallande
Rolf Nilsson

Roger Jonsson

Mark och utemiljö har som uppgift att föreslå förbättringar i vår utemiljö.

Rickard Burman sammankallande
Cecilia Hedlund

Anders Andersson
Johanna Lundgren

Ekonomigruppen ger förslag på budget, där underhållsplan för planerat underhåll ingår. Bereder ärenden av ekonomisk karaktär till styrelsen före beslut.

Roger Jonsson sammankallande
Lars Rosendahl Riksbyggen

Maj Grundström
Rolf Nilsson

Underhållsgruppen går igenom behovet av planerat underhåll, samt upprättar föreningens långsiktiga underhållsplan.

Åke Lidström sammankallande
Alfons Söderberg

Rickard Burman
Kenneth Lindberg Riksbyggen

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	21 331	21 156	21 191	21 237	19 800
Årets resultat	- 6 757	-61	2 006	4 182	2 014
Resultat efter fondförändringar	797	1 085	713	2 022	996
Balansomslutning	92 701	95 978	97 030	98 408	86 142
Soliditet %	7	14	14	11	8
Likviditet %	106	137	136	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	578	578	578	578
Driftkostnader, kr/m ² *	297	295	286	312	309
Ränta, kr/m ²	32	33	38	47	58
Underhållsfond, kr/m ²	54	312	351	238	131
Lån, kr/m ²	2 756	2 666	2 695	2 720	2 447

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Driftkostnader: Kostnader för reparationer och planerat underhåll exkluderas

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Liquiditet: Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	0	0	9 147 739	2 458 377	-61 477
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-61 477	61 477
Reservering underhållsfond				2 577 300	-2 577 300	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 130 579	11 130 579	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-6 756 627
Vid årets slut	1 504 694	0	0	1 594 459	9 950 179	-6 756 627

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 396 899
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets resultat	-6 756 627
Årets fondavsättning	-2 577 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 130 579
Summa	3 193 552

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:
 Extra avsättning till planerat underhåll

-2 000 000

Att balansera i ny räkning i kr

1 193 552

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 546 566	19 454 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 784 367	1 701 783
Summa rörelseintäkter		21 330 933	21 156 481
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-20 445 112	-13 875 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 258 989	-2 159 449
Personalkostnader	Not 6	-1 558 460	-1 479 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 790 593	-2 748 849
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-110 866	-55 575
Summa rörelsekostnader		-27 164 020	-20 319 371
Rörelseresultat		-5 833 087	837 110
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 9	0	57 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 279	383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-924 819	-955 994
Summa finansiella poster		-923 540	-898 587
Resultat efter finansiella poster		-6 756 627	-61 477
Årets resultat		-6 756 627	-61 477



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	83 887 480	85 990 508
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 426 367	1 800 114
Summa materiella anläggningstillgångar		85 313 847	87 790 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	594 000	594 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	594 000
Summa anläggningstillgångar		85 907 847	88 384 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	56 435	21 491
Övriga fordringar	Not 16	529 451	247 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	672 171	723 703
Summa kortfristiga fordringar		1 258 057	993 118
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 534 644	6 599 872
Summa kassa och bank		5 534 644	6 599 872
Summa omsättningstillgångar		6 792 702	7 592 990
Summa tillgångar		92 700 547	95 977 612



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 504 694	1 504 694
Fond för yttre underhåll		1 594 459	9 147 739
Summa bundet eget kapital		3 099 153	10 652 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 950 179	2 458 377
Årets resultat		-6 756 627	-61 477
Summa fritt eget kapital		3 193 552	2 396 899
Summa eget kapital		6 292 705	13 049 332
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	79 996 259	77 388 335
Summa långfristiga skulder		79 996 259	77 388 335
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	862 474	832 872
Leverantörsskulder	Not 20	2 604 176	2 381 222
Skatteskulder	Not 21	8 201	8 841
Övriga skulder	Not 22	548 653	671 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 388 079	1 645 533
Summa kortfristiga skulder		6 411 583	5 539 945
Summa eget kapital och skulder		92 700 547	95 977 612



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
Balkonger med inglasning	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 969 656	16 969 656
Hyrer, lokaler	726 642	723 400
Hyrer, garage	611 120	610 643
Hyrer, p-platser	235 800	234 570
Hyrer, övriga	119 900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-494	-338
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 390	-6 113
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 470	-3 020
Bränsleavgifter, bostäder	58 356	58 356
Elavgifter	833 446	867 544
Summa nettoomsättning	19 546 566	19 454 698

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	18 700	50 361
Balkonginglasning	1 614 720	1 511 150
Övriga ersättningar	58 160	53 964
Fakturerade kostnader	46 594	4 860
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	21 587	32 500
Övriga rörelseintäkter	24 606	26 865
Försäkringsersättningar	0	22 083
Summa övriga rörelseintäkter	1 784 367	1 701 783

Not 4 Driftkostnader

Underhåll	-11 130 579	-4 723 315
Reparationer	-590 743	-478 354
Självrisk	0	-4 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-667 624	-647 032
Försäkringspremier	-264 363	-237 535
Kabel- och digital-TV	-513 593	-513 408
Återbäring från Riksbyggen	0	18 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 976	0
Sotning	-2 212	0
Bevakningskostnader	-54 590	-42 665
Snö- och halkbekämpning	-3 654	-10 859
Förbrukningsinventarier	-186 004	-112 657
Fordons- och maskinkostnader	-144 682	-229 888
Vatten	-1 351 612	-1 235 058
Fastighetsel	-1 701 025	-1 856 591
Uppvärmning	-2 703 665	-2 667 016
Sophantering och återvinning	-722 900	-738 274
Inre skötsel/städ	-404 890	-397 539
Summa driftkostnader	-20 445 112	-13 875 791



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	0	-3 673
Förvaltningsarvode administration	-1 533 201	-1 495 406
Hyra inventarier & verktyg	-5 925	-4 991
IT-kostnader	-328 713	-326 173
Arvode, yrkesrevisorer	-32 875	-42 500
Övriga förvaltningskostnader	-52 111	-43 852
Kreditupplysningar	-11 925	-16 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 149	-44 551
Telefon och porto	-10 791	-10 918
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-186	0
Medlems- och föreningsavgifter	-33 264	-33 264
Bankkostnader	-559	-2 180
Övriga externa kostnader	-189 290	-135 711
Summa övriga externa kostnader	-2 258 989	-2 159 449

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-883 739	-847 526
Uttagsskatt	-239 678	-221 988
Styrelsearvoden	-32 500	-22 200
Sammanträdesarvoden	-84 000	-47 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 150
Övriga personalkostnader	-11 431	-10 338
Sociala kostnader	-307 112	-326 705
Summa personalkostnader	-1 558 460	-1 479 708

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 125	-340 125
Avskrivning Markanläggningar	-95 319	-95 319
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 092 267	-2 065 317
Avskrivning Maskiner och inventarier	-209 882	-195 087
Avskrivning Installationer	-53 001	-53 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 790 593	-2 748 849



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-110 866	-55 575
Summa övriga rörelsekostnader	-110 866	-55 575

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	57 024
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	57 024

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 279	383
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 279	383

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-899 877	-954 988
Övriga räntekostnader	-167	-1 006
Övriga finansiella kostnader	-24 775	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-924 819	-955 994



Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	96 033 492	95 258 470
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	133 838 513	133 063 491
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	424 683	1 052 897
	424 683	1 052 897
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar standardförbättringar	-205 163	-277 875
	-205 163	-277 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 058 032	133 838 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 709 606	-16 369 481
Standardförbättringar	-28 662 496	-26 819 479
Markanläggningar	-1 775 903	-1 680 584
Markinventarier	-700 000	-700 000
	-47 848 005	-45 569 544
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar standardförbättringar	205 163	222 300
	205 163	222 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-340 125	-340 125
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 092 267	-2 065 317
Årets avskrivning markanläggningar	-95 319	-95 319
	-2 527 711	-2 500 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 170 553	-47 848 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 887 480	85 990 508
Varav		
Byggnader	16 310 872	16 650 997
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	65 703 412	67 370 996
Markanläggningar	360 096	455 415



Taxeringsvärden

Bostäder	232 000 000	232 000 000
Lokaler	10 174 000	10 174 000
Totalt taxeringsvärde	242 174 000	242 174 000
<i>varav byggnader</i>	<i>186 400 000</i>	<i>186 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 774 000</i>	<i>55 774 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 811 682	3 064 967
Installationer	1 326 641	1 326 641
	5 138 323	4 391 608
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	751 213
	0	751 213
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-308 994	-4 498
Installationer	-277 164	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-586 158	-4 498
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 552 165	5 138 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 336 873	-2 146 284
Installationer	-1 001 336	-948 335
	-3 338 209	-3 094 619
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	308 994	4 498
Utrangering installationer - gjord avskrivning	166 298	
	475 292	4 498
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-209 882	-195 087
Installationer	-53 001	-53 001
	-262 883	-248 088
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 237 761	-2 336 873
Installationer	-888 038	-1 001 336
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 125 799	-3 338 209
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 426 367	1 800 114



Varav

Inventarier och verktyg	1 264 927	1 474 808
Installationer	161 440	325 306

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
Summa andra långfristiga fordringar	594 000	594 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	29 503	21 677
Kundfordringar	25 722	-1 395
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 395	1 395
Nedskrivning av kundfordringar	-186	-186
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	56 435	21 491

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	45 946	66 538
Skattekonto	483 505	181 386
Summa övriga fordringar	529 451	247 924

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	132 958	131 404
Förutbetalt förvaltningsarvode	388 129	378 835
Förutbetald kabel-tv-avgift	123 653	123 725
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 431	27 181
Förutbetald Forapremie	0	9 459
Upplupen intäkt el till motorvärmare	0	53 099
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	672 171	723 703



Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 828	1 848
Bankmedel	554 166	473 866
Transaktionskonto	4 977 650	6 124 158
Summa kassa och bank	5 534 644	6 599 872

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	80 858 733	78 221 207
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-862 474	-832 872
Långfristig skuld vid årets slut	79 996 259	77 388 335

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	2 241 649,00	0,00	22 872,00	2 218 777,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	8 516 442,00	0,00	0,00	8 516 442,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 086 702,00	0,00	0,00	3 086 702,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 342 047,00	0,00	0,00	3 342 047,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	3 286 178,00	0,00	0,00	3 286 178,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-12-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-12-30	3 130 973,00	0,00	80 000,00	3 050 973,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-04-30	4 521 596,00	0,00	0,00	4 521 596,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	1 956 099,00	0,00	0,00	1 956 099,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-09-30	2 283 824,00	0,00	570 000,00	1 713 824,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-10-30	2 545 000,00	0,00	80 000,00	2 465 000,00
SWEDBANK	1,50%	2023-11-24	3 247 000,00	0,00	0,00	3 247 000,00
SWEDBANK	1,38%	2023-12-21	3 894 932,00	0,00	20 000,00	3 874 932,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-01	1 392 000,00	0,00	0,00	1 392 000,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-06-30	2 608 000,00	0,00	0,00	2 608 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	5 920 414,00	0,00	29 602,00	5 890 812,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-01-30	3 865 000,00	0,00	60 000,00	3 805 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	1 882 000,00	0,00	0,00	1 882 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-06-01	2 501 351,00	0,00	0,00	2 501 351,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-06-30	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
Summa			78 221 207,00	3 500 000,00	862 474,00	80 858 733,00

*Senast kända räntesatser

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	2 604 176	2 381 222
Summa leverantörsskulder	2 604 176	2 381 222



Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 201	8 841
Summa skatteskulder	8 201	8 841

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	443 417	468 014
Skuld för moms	62 871	75 022
Skuld sociala avgifter och skatter	37 307	49 430
Clearing	5 058	79 211
Summa övriga skulder	548 653	671 676

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	127 377	139 394
Upplupna sociala avgifter	40 022	43 798
Upplupna räntekostnader	74 231	84 504
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 919	47 666
Upplupna elkostnader	87 451	103 370
Upplupna värmekostnader	115 326	121 520
Upplupna kostnader för renhållning	8 069	8 069
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 000
Upplupen kostnad OVK		198 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 122	32 768
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 768 562	834 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 388 079	1 645 333

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	81 601 300	80 381 300

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

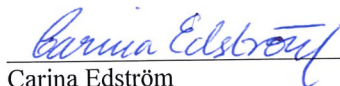


Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2020-10-21
Ort och datum



Anders Andersson



Carina Edström



Maj Grundström



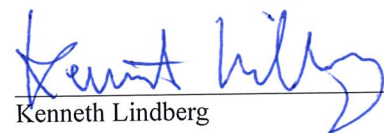
Rolf Nilsson



Åke Lidström



Alfons Söderberg



Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-09



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor KPMG AB



Ulla Gustafsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12, org. nr 794700-1942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för år 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för år 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Skellefteå den 2020- 11-09

KPMG AB



Mimmi Lundkvist
Auktoriserad revisor



Ulla Gustafsson
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.

Arsavgift

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 bostadsrättsföreningens 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.

RBF Skellefteåhus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 12 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

