

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Brf Skellefteåhus 13
Org nr: 794700-2114



*Styrelsen i
RIKSBYGGGENS BRF Skellefteåhus nr 13
KALLAR TILL*

*ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMA*



Tid: torsdag 25 april 2019, kl 18.00

Plats: Föreningslokalen Skellefteåhus nr 3

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar

Föreningen bjuder på smörgåstårta!

Välkomna!

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning mm
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning och övriga val
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Skellefteåhus 13 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-14. Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-17.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172 % till 276 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 389 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 6 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1967. Fastighetens adress är Ö Nygatan 91 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	9	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	12	4

Total bostadsarea	1 278 m ²
Total lokalarea	258 m ²

Årets taxeringsvärde	8 451 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 451 000 kr

6

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. 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 58 tkr och planerat underhåll för 30 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 364 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 152 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 128 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Larsson	Ordförande	2019
Agne Wallström	Ledamot	2020
Kjell Wikberg	Sekreterare	2019
Christina Lundmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carola Rundlöf	Suppleant	2019
Gerd Wallström	Suppleant	2019
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	2019
Göran Hedsberg	Föreningsvald revisor	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Johansson		2019
Gerd Wallström		2019

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 20 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Riksbyggen är medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 031	1 025	1 013	964	959
Resultat efter finansiella poster	260	-251	-136	16	257
Årets resultat	260	-251	-136	16	257
Resultat exklusive avskrivningar	389	-122	-11	157	399
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	261	-239	-161	7	249
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	76	98	98	98
Balansomslutning	4 085	3 914	4 527	4 464	4 580
Soliditet %	55	51	49	53	51
Likviditet %	276	172	174	238	209
Underhållsfond, kr/m ²	568	504	784	994	1 053
Lån, kr/m ²	1 014	1 071	1 128	1 185	1 243

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

6

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	207 600	774 637	1 255 158	-251 361
Disposition enl. årsstämmobeslut			-251 361	251 361
Reservering underhållsfond		128 000	-128 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 874	29 874	
Årets resultat				260 187
Vid årets slut	207 600	872 763	905 671	260 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 003 797
Årets resultat	260 187
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-128 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 874
Summa	1 165 858

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 165 858
-----------------------------------	------------------

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

6

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 030 684	1 025 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 228	37 122
Summa rörelseintäkter		1 074 911	1 062 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-505 681	-1 022 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 954	-95 327
Personalkostnader	Not 6	-99 211	-92 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 115	-129 115
Summa rörelsekostnader		-843 962	-1 340 000
Rörelseresultat		230 950	-277 564
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		50 016	47 932
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 838	-21 978
Summa finansiella poster		29 237	26 203
Resultat efter finansiella poster		260 187	-251 361
Årets resultat		260 187	-251 361

6

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 625 034	2 754 149
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 625 034	2 754 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	521 000	521 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		521 000	521 000
Summa anläggningstillgångar		3 146 034	3 275 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 448	13 065
Övriga fordringar	Not 11	9 416	45 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 003	12 755
Summa kortfristiga fordringar		61 867	70 997
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	876 884	568 341
Summa kassa och bank		876 884	568 341
Summa omsättningstillgångar		938 751	639 338
Summa tillgångar		4 084 785	3 914 486

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 600	207 600
Fond för yttre underhåll		872 763	774 637
Summa bundet eget kapital		1 080 363	982 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		905 671	1 255 158
Årets resultat		260 187	-251 361
Summa fritt eget kapital		1 165 858	1 003 797
Summa eget kapital		2 246 221	1 986 034
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 489 820	1 556 904
Summa långfristiga skulder		1 489 820	1 556 904
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	67 084	88 000
Leverantörsskulder		77 702	72 545
Skatteskulder		725	723
Övriga skulder	Not 15	38 693	34 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	164 540	175 386
Summa kortfristiga skulder		348 744	371 548
Summa eget kapital och skulder		4 084 785	3 914 486

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	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	858 528	858 515
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 728	-3 728
Hyror, lokaler	141 000	133 350
Hyror, garage	33 120	33 120
Hyror, p-platser	2 400	2 400
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-230	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Elavgifter	194	1 657
Summa nettoomsättning	1 030 684	1 025 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 000	36 000
Övriga ersättningar	7 687	1 120
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Summa övriga rörelseintäkter	44 228	37 122

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-29 874	-546 575
Reparationer	-48 679	-92 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 793	-19 530
Försäkringspremier	-12 755	-12 291
Kabel- och digital-TV	-12 106	-11 898
Återbäring från Riksbyggen	2 375	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 193	0
Sotning	-2 048	0
Obligatoriska besiktningar	-15 523	0
Snö- och halkbekämpning	-6 660	-10 846
Förbrukningsinventarier	-5 975	-9 838
Fordons- och maskinkostnader	-348	-4 066
Vatten	-41 325	-44 262
Fastighetsel	-54 635	-44 491
Uppvärmning	-207 270	-183 613
Sophantering och återvinning	-25 074	-25 514
Förvaltningsarvode drift	-19 800	-18 000
Summa driftkostnader	-505 681	-1 022 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 072	-52 976
IT-kostnader	-23 252	-23 161
Arvode, yrkesrevisorer	-6 886	-6 383
Övriga förvaltningskostnader	-12 889	-1 070
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 784	-2 016
Kontorsmateriel	-302	-2 479
Telefon och porto	-2 536	-3 756
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-2 478
Summa övriga externa kostnader	-109 954	-95 327

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-70 571	-66 964
Övriga kostnadsersättningar	-860	-940
Pensionskostnader	-6 622	-604
Övriga personalkostnader	-1 762	-479
Sociala kostnader	-19 396	-23 840
Summa personalkostnader	-99 211	-92 827

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-4 739	-4 739
Avskrivningar tillkommande utgifter	-124 375	-124 375
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-129 115	-129 115

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 586 256	1 586 256
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	4 232 093	4 232 093
Markanläggning	71 088	71 088
	5 941 037	5 941 037
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 941 037	5 941 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 586 256	-1 586 256
Tillkommande utgifter	-1 562 719	-1 438 344
Markanläggningar	-37 914	-33 174
	- 3 186 889	- 3 057 774
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-124 375	-124 375
Årets avskrivning markanläggningar	-4 739	-4 739
	- 129 115	- 129 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 316 003	- 3 186 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 625 034	2 754 148
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	51 600	51 600
Tillkommande utgifter	2 544 999	2 669 374
Markanläggningar	28 435	33 174
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 076 000	8 076 000
Lokaler	375 000	375 000
Totalt taxeringsvärde	8 451 000	8 451 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 299 000</i>	<i>6 299 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 152 000</i>	<i>2 152 000</i>

6

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 146	37 146
Installationer	110 287	110 287
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 433	147 433
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-110 287	-110 287
	- 147 433	- 147 433
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 146	-37 146
Installationer	-110 287	-110 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 147 433	- 147 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
1 042 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen. Årets utdelning 9,6%	521 000	521 000
Summa andra långfristiga fordringar	521 000	521 000

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	809	1 073
Skattekonto	8 607	6 383
Fordringar hos leverantörer	0	37 721
Summa övriga fordringar	9 416	45 177

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 897	12 755
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 106	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 003	12 755

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	200 780	200 780
Transaktionskonto	676 104	367 561
Summa kassa och bank	876 884	568 341

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	1 556 904	1 644 904
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 084	-88 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 489 820	1 556 904

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-02-25	63 084,00	0,00	42 000,00	21 084,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-02-25	221 912,00	0,00	16 000,00	205 912,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-02-25	269 500,00	0,00	8 000,00	261 500,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-02-25	538 408,00	0,00	10 000,00	528 408,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2019-02-25	552 000,00	0,00	12 000,00	540 000,00
Summa			1 644 904,00	0,00	88 000,00	1 556 904,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 084 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 268 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 221 484 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 317	32 589
Skuld sociala avgifter och skatter	2 316	2 245
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	38 693	34 894

6

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	8 823	8 888
Upplupna sociala avgifter	2 772	2 793
Upplupna räntekostnader	2 080	2 197
Upplupna elkostnader	5 016	0
Upplupna värmekostnader	26 199	23 863
Upplupna revisionsarvoden	6 695	6 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 353	64 506
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	57 602	66 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 540	175 386

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	2 702 200	2 702 200

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 130304
Ort och datum

Kjell Wikberg
Kjell Wikberg

Agne Wallström
Agne Wallström

Gerd Wallström
Gerd Wallström

Christina Lundmark
Christina Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-15

KPMG AB

Gunnar Karlsson
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Göran Hedsberg
Göran Hedsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 13, org. nr 794700-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 13 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

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 december 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 Brf Skellefteåhus nr 13 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

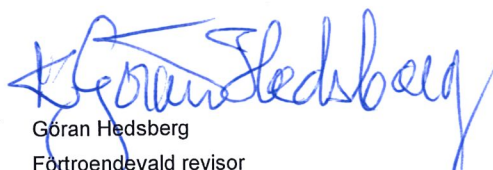
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skellefteå den 15/3 2019

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Göran Hedsberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Skellefteåhus 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Skellefteåhus 13 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

